

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
**ZVJEZDANA DEBELJAK, dipl.inž.građ.**

32 100 Vinkovci / Ivana Vučića 8/(00385) 99 737 5858 / z.debeljak@mail.inet.hr

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**NEKRETNINE:** Nekretnina upisana u ZK uložak 171 k.o. 327581 Oljasi a koja se sastoji od k.č. br. 600, k.o. Oljasi

**NARUČITELJ:** MANDARIĆ d.o.o., Ulica Matije Gupca 16, 35000 Slavonski Brod, OIB 18911148865

**SVRHA:** Provedba stečajnog postupka

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**Broj elaborata: 39-3/2025**

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Zvezdana Debeljak** dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, imenovana rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave od 11. siječnja 2024.

## **S A D R Ź A J**

1. NASLOVNICA
2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
6. OČEVID
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
13. NALAZ I MIŠLJENJE
14. PRILOZI
- 14.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- 14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina
- 14.3. Izvadak iz zemljišne knjige

## 2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

##### MBS:

030139490

##### OIB:

66805738686

##### EUID:

HRSR.030139490

##### TVRTKA:

- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetske certificiranje
- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o.

##### SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Vinkovci (Grad Vinkovci)  
Ivana Vučića 8

##### PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

##### PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Izrada studija i planova
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Djelatnost informacijskog društva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- 1 \* - Djelatnosti fotokopiranja i uvezivanja
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Izrada projekata iz područja obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Istraživanje i razvoj obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Energetske certificiranje građevina - zgrada, ureda, stanova, stambenih objekata, poslovnih prostora, industrijskih objekata i postrojenja
- 1 \* - Provođenje energetske pregleda i pregleda javne rasvjete
- 1 \* - Certifikacija proizvoda i sustava
- 1 \* - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 1 - imenovana 14. studenog 2013. god.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. studenog 2013. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 2 \* - djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- 2 \* - djelatnost vještačenja i procjena nekretnina

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/5217-2	27.11.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-21/1525-2	15.02.2021	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	08.06.2017	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 2 od 3





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	13.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	25.05.2020	elektronički upis
eu /	30.04.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00IFX-DXts8-bU4Yq-P95ap-qMHtY  
Kontrolni broj: 1WHrA-JfpVS-9xXfk-PF4gC

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 3 od 3

### 3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/470

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-06

Zagreb, 11. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Zvezdana Debeljak, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Pismohrana-ovdje



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

#### **4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015, 68/20, 12/24),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, pročišćeni tekst 94/17 ispravak pročišćenog teksta, 52/25 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPUO Velika

## **5. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva naručitelja, MANDARIĆ d.o.o., Slavonski Brod, Ulica Matije Gupca 16, OIB 18911148865, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u ZK uložak br. 171, k.o. 327581 OLJASI, i to:

- k.č. br. 600, ORANICA I VOĆNJAK, ukupne površine 1670 m<sup>2</sup>

Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu:

Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16,  
35000 SLAVONSKI BROD

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

### **Dan vrednovanja:**

03.06.2025.g.

### **Dan kakvoće:**

03.06.2025.g.

### **Svrha:**

Provedba stečajnog postupka.

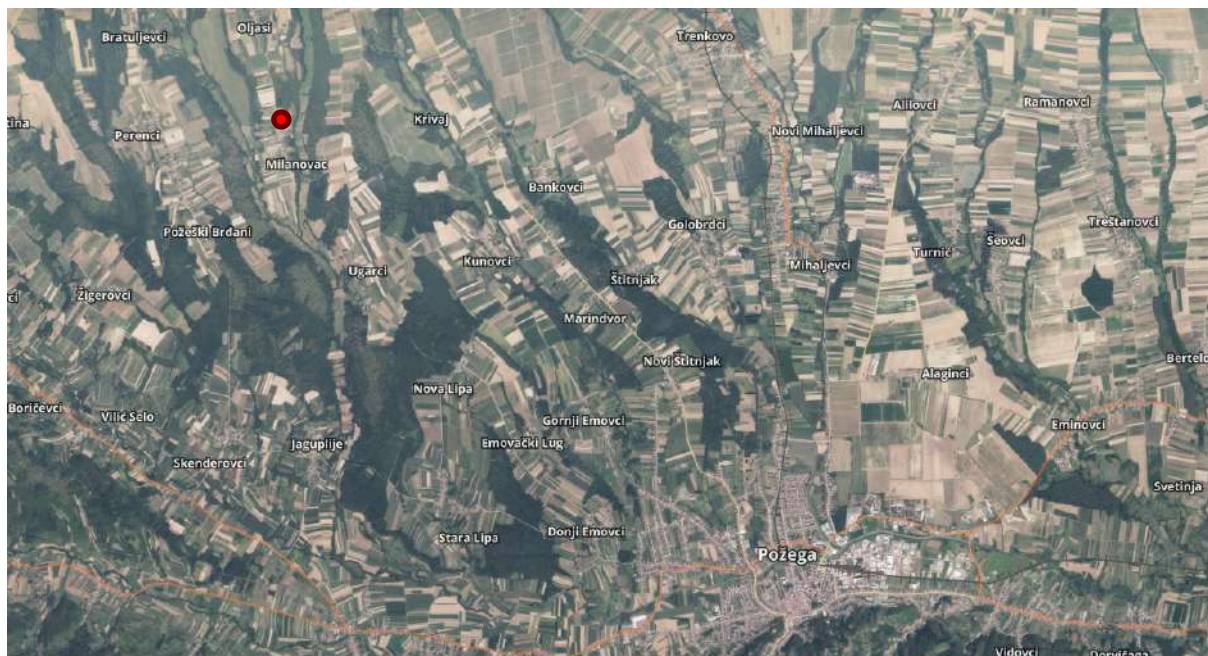
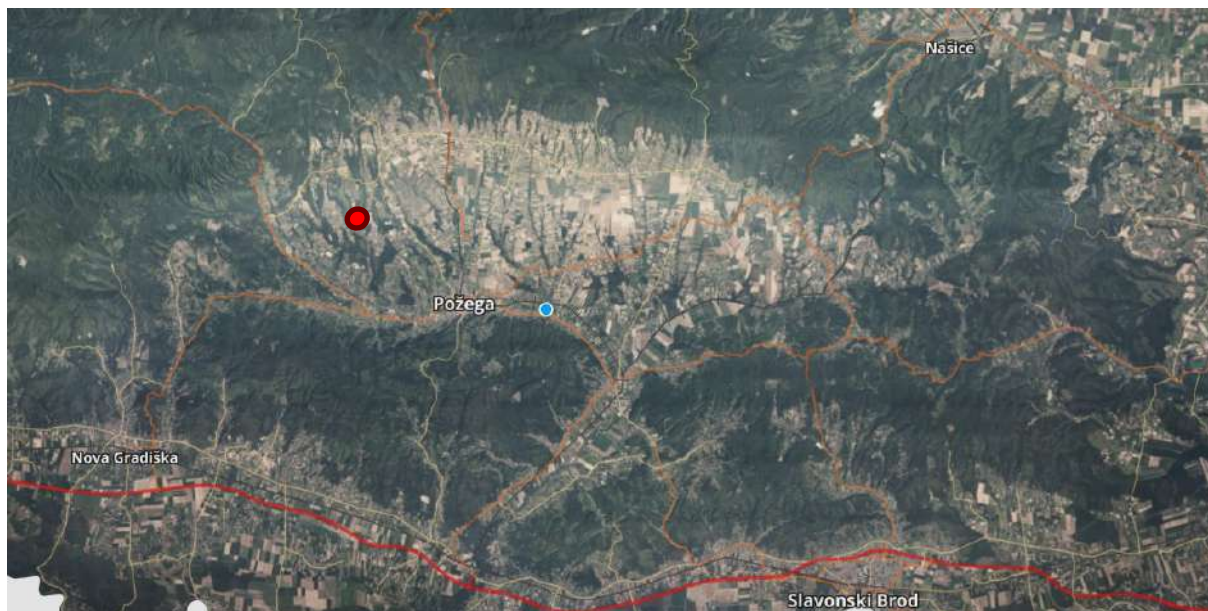
### **Opis i stanje čestica:**

Predmetna čestica, k.č. 600, k.o. Oljasi, površine 1670 m<sup>2</sup> nalazi se u naselju Milanovci koji je u sastavu općine Velika. Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljišta spadaju u 1. kategoriju zemljišta. Prema PPUO Velika čestica je smještena u građevinskom području naselja. Pristup na predmetnu česticu je sa zapadne strane s postojećeg javnog puta u općoj upotrebi.

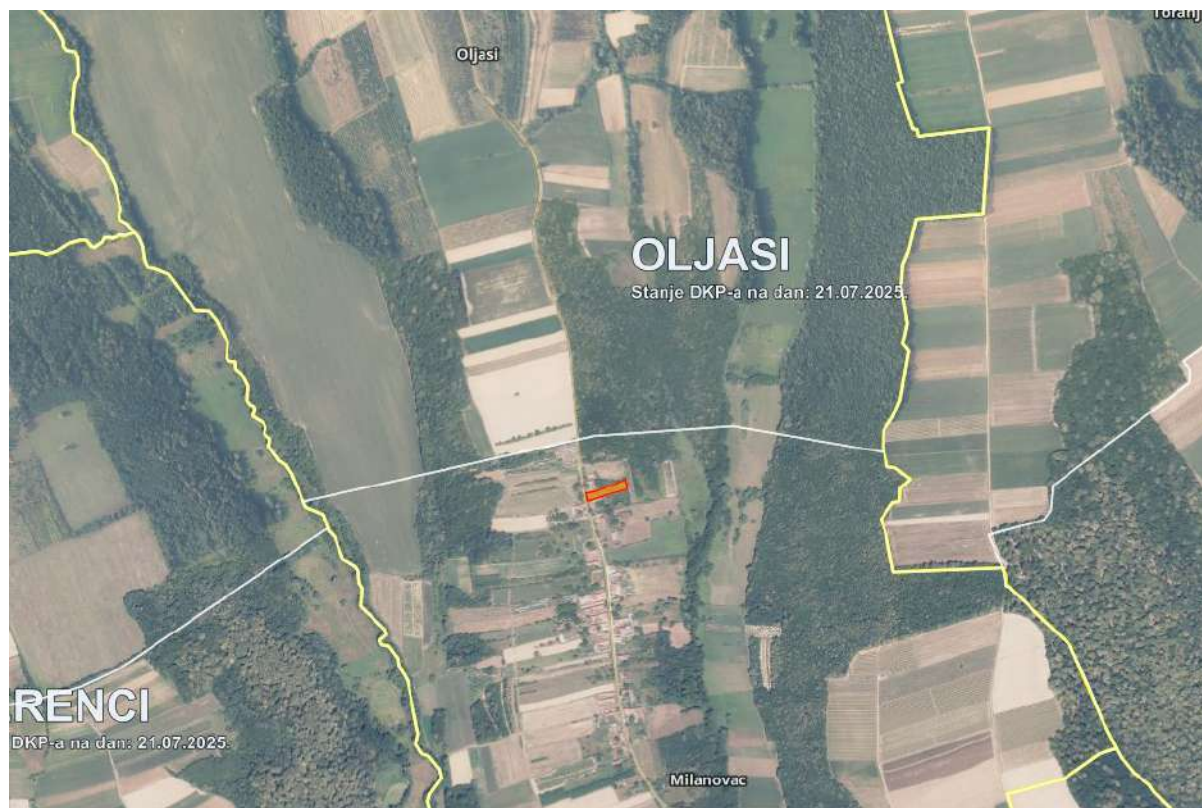
U naravi predmetne čestice su u trenutku očevida poljoprivredno zemljište djelomično zasađeno nasadom paulovnije.



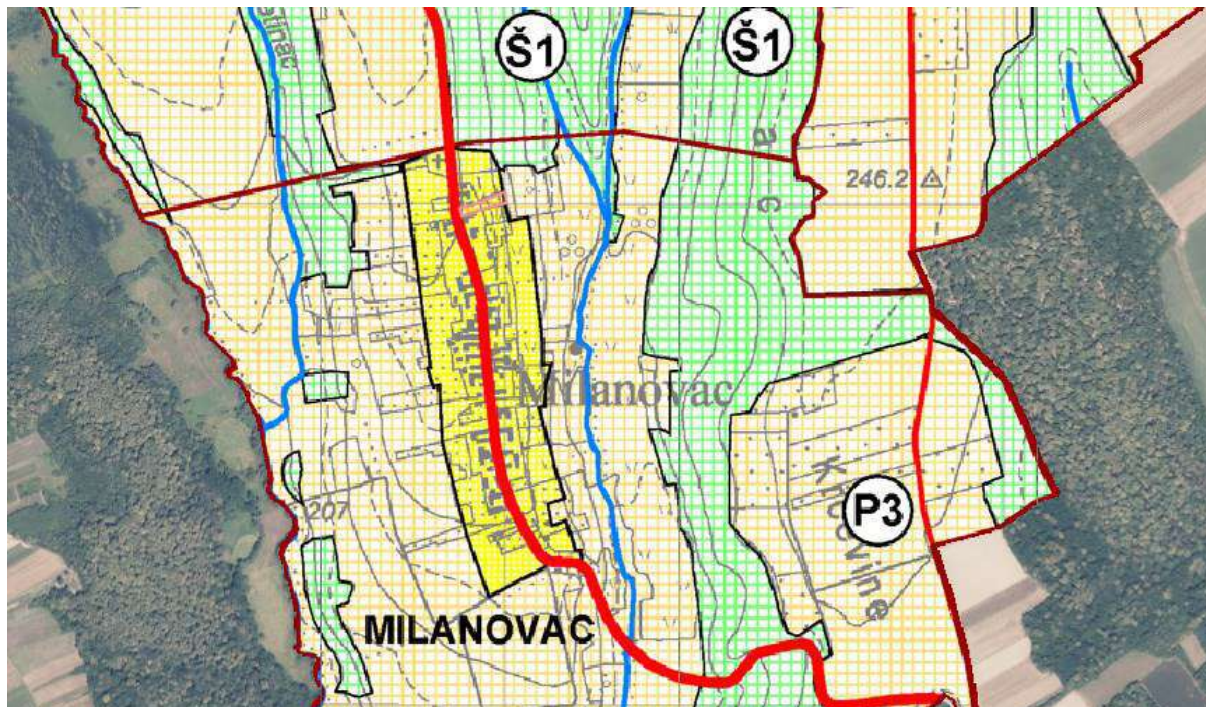
## Prostorna identifikacija







Prema PPUO Velika nekretnina se nalaze u građevinskom području naselja Milanovac



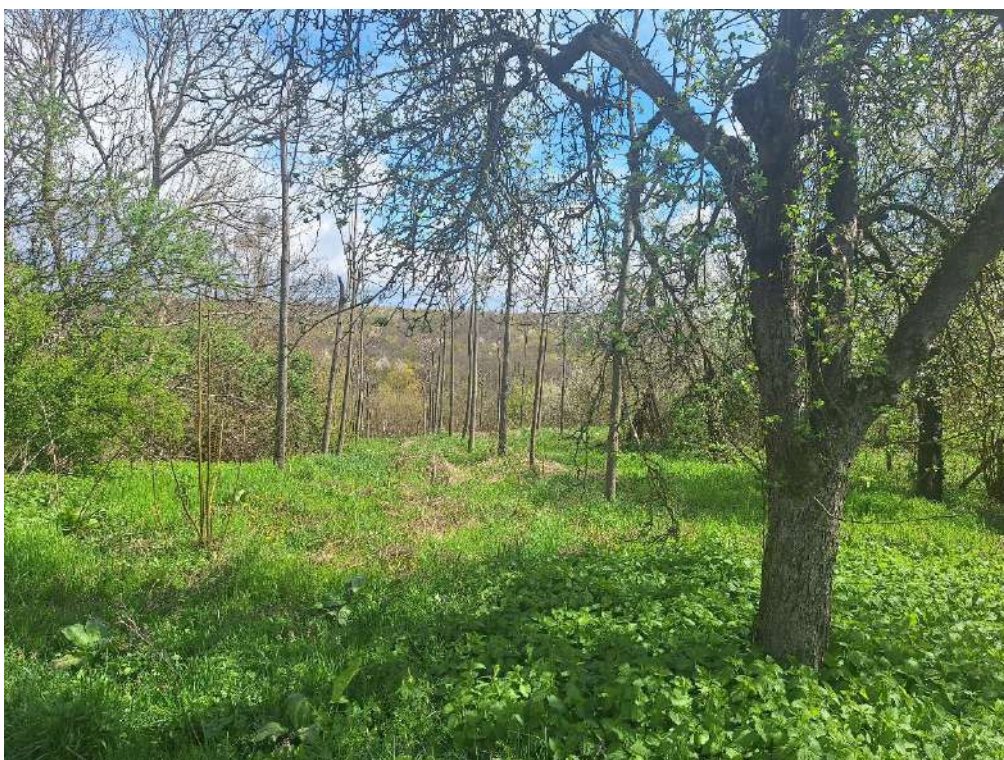
## 6. OČEVID

Očevid je izvršen 03.06. 2025.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno je identificirana katastarska čestica k.č. 600, k.o. Oljasi.
- U naravi je čestica poljoprivredno zemljište djelomično s nasadom paulovnije.
- Prema PPUO velika čestica je smještene u građevinskom području naselja Milanovac.
- Prema neslužbenim kopijama izvatka iz zemljišne knjige nekretnine su u vlasništvu: Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD
- Podaci o geometrijskim vrijednostima i suvlasničkim udjelima u ovom elaboratu su iz ZK uložka - posjedovnice.



## FOTODOKUMENTACIJA



## **7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE**

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnine upisana u ZK uložak 171, k.o. 327581, Oljasi u naravi je poljoprivredno zemljište površine 1670 m<sup>2</sup>.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku
- Prema PPUG Požega predmetne čestice se nalaze u građevinskom području naselja Milanovac.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta.

## **8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na evropskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.) u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a u 2016. i 2018. Indeks potrošačkih cijena ponovno lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g., u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018. Iznosila je 2,6% i zadržava se na toj razini i u 2019. godini. Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021., 2022. i 2023. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>





## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta KLASA: 364-01/25-02/33, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine.
- Indeksni nizovi za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

## 10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti zemljišta..

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta (članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

## 11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje:

- za kupoprodaju zemljišta 1. kategorije KLASA: 364-01/25-02/33, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. za 16 (šesnaest) transakcija za koje je provedena evaluacija, a koje su unutar cjenovnog bloka, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnina koje se procjenjuje, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

Interkvalitativno izjednačenje provedeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

150

GODINA HRVATSKE  
STATISTIKE  
YEARS OF CROATIAN  
STATISTICS

Godina  
Year

Tromjesečje  
Quarter

Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

ukupno  
  
Total

novi  
stambeni  
objekti  
  
Newly built  
dwellings

postojeći  
stambeni  
objekti  
  
Existing  
dwellings

Grad  
Zagreb  
  
City of  
Zagreb

Jadran  
  
Adriatic  
coast

Ostalo  
  
Other

2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -zemljište

19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	
18	CJENOVNI BLOK		BRESTOVAC- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVCI- POLJOPRIVRED NO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	TRENKOVO- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
14	Kinmax		1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,2	1,2
	Kimax		2,0	2,5	2,5	2,5	1,6	2,5	2,0
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12		NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	KATASTAR	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
10		K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU								
8	ZEMLJIŠNA KNJIGA	POVRŠINA U PROMETU (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7		POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
6		K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
5		K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA		BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6	7

PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
JAKUPLJE- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5
2,5	2,5	2,5	1,6	2,0	2,5	2,0	2,5	2,5
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2.KATEGORIJA	2.KATEGORIJA	2.KATEGORIJA
GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16

## Međuvremenski izjednačenje cijena

29	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	3,10	1,93	2,18	2,35	1,48	2,19	1,79
28	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,17	1,00	1,13	1,43	1,00	1,15	1,05
27	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	162,69	189,84	167,70	132,32	189,84	165,78	180,96
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18	CJENOVNI BLOK	BRESTOVAC- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVCI- POLJOPRIVRED NO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	TRENKOVO- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
14	Kinmax	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,2	1,2
14	Kimax	2,0	2,5	2,5	2,5	1,6	2,5	2,0
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
10	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
6	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
5	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

<b>2,97</b>	<b>2,70</b>	<b>2,69</b>	<b>2,38</b>	<b>2,47</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,73</b>	<b>2,88</b>
1,11	1,53	1,53	1,53	1,23	1,35	1,35	1,17	1,55
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
170,84	124,37	124,37	124,37	154,22	140,80	140,80	162,69	122,62
PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
JAKUPLJE- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5
2,5	2,5	2,5	1,6	2,0	2,5	2,0	2,5	2,5
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16



## 12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

27	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	0,80	-0,37	-0,12	0,05	-0,82	-0,12	-0,51
26	ODSTUP. OD PROSJEKA %	0,74	1,19	1,05	0,98	1,56	1,05	1,28
25	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m2)	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
24	GRUBO ČIŠĆENJE	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO
23	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	3,10	1,93	2,18	2,35	1,48	2,19	1,79
22	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,17	1,00	1,13	1,43	1,00	1,15	1,05
21	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
20	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	162,69	189,84	167,70	132,32	189,84	165,78	180,96
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	KATASTAR	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO
10	KATASTAR	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI							
8	POVRŠINA U PROMETU	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

0,66	0,40	0,38	0,08	0,17	-0,31	-0,31	-0,58	0,58
0,78	0,85	0,86	0,97	0,93	1,15	1,15	1,33	0,80
<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>
USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO
<b>2,97</b>	<b>2,70</b>	<b>2,69</b>	<b>2,38</b>	<b>2,47</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,73</b>	<b>2,88</b>
1,11	1,53	1,53	1,53	1,23	1,35	1,35	1,17	1,55
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
170,84	124,37	124,37	124,37	154,22	140,80	140,80	162,69	122,62
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP
<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16

Nakon statističke obrade može se za početnu tržišnu vrijednost zemljišta prihvatiti cijena :  
2,30 EUR/ m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

$$2,30 \text{ EUR/m}^2 \times 1.670 \text{ m}^2 = 3.841,00 \text{ EUR.}$$

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

**3.800,00 EUR**

### 13. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak br. 171 u k.o. 327581, OLJASI a koja se sastoji od k.č. 600, koja je u naravi oranica i voćnjak u selu, na dan vrednovanja iznosi:

<b>3.800,00 EUR</b>
---------------------

Vinkovci, 22. srpanj 2025.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.



## **14. PRILOZI**

### **14.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, zatim internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim znanjima isti točni.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupala kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 61751

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	GP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
6	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVI	DRAGA	TRENKOVO
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	1997	778	2594	814	1691	2094
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1997	778	2594	814	1691	2094
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
11	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVI	DRAGA	TRENKOVO
12	NAMIENA	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,5;	2;	2;	2,5;	2;
		Kin max	1,5;	1,2;	1,2;	1,5;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	2,66	1,93	1,98	1,64	1,48	1,91
16	PODUEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.07.2023	11.02.2025	17.11.2023	14.01.2022	13.12.2024	17.04.2023
18	CENOVNI BLOK	BRESTOVAC - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVI - POJOPRIVREDNO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	TRENKOVO - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1219,1220	1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	STRAŽEMAN, STRAŽEMAN	JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		3511	749	755	755	852	747
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3511	749	755	755	852	747
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	1219	1242	1580/9	1580/9	1507	1505	501
11	K.O.	KATASTAR	STRAŽEMAN	JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA
12	NAMJENA		GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2;	2,5;	2,5;	2,5;	1,6;	2;
		Kin max	1,2;	1,5;	1,5;	1,5;	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,71	2,67	1,77	1,76	1,56	2,01
16	PODULJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.05.2024	01.02.2024	05.10.2021	05.11.2021	30.10.2021	27.02.2023	01.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	JAGUPLJE - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	JAGUPLJE, VILJE SELO - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	14	15	16
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BRESTOVAC	, VELIKA	, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	423	1291,1292	1508,1510
6	K.O.	DARANOVCI	VELIKA, VELIKA	VELIKA, VELIKA
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)	1234	677	699
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1234	677	699
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	423	1291	1510
11	K.O.	DARANOVCI	VELIKA	VELIKA
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Kl max	2,5;	2,5;
		Kim max	1,5;	1,5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	1,48	1,48	1,86
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.04.2022	12.07.2023	21.08.2021
18	CIJENOVNI BLOK	JAGUPUJE, VILIC SELO - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
13	k.č. 501 k.o. DARANOVOCI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICE KČ BR. 423 - 1234 M2 LIVADA UPISANA U ZK UL. 874 K.O. DARANOVOCI I KČ BR. 501 - 458 M2 PAŠNJAK UPISANA U ZK UL. 877 K.O. DARANOVOCI.
14	k.č. 423 k.o. DARANOVOCI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICE KČ BR. 423 - 1234 M2 LIVADA UPISANA U ZK UL. 874 K.O. DARANOVOCI I KČ BR. 501 - 458 M2 PAŠNJAK UPISANA U ZK UL. 877 K.O. DARANOVOCI.
15	k.č. 1291 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTARSKIH ČESTICA KČ BR. 1291 - 451 M2 VINOGRAD I KČ BR. 1292 - 228 M2 VINOGRAD KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 1354 K.O. VELIKA.
16	k.č. 1510 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTARSKIH ČESTICA KČ BR. 1508 - 167 M2 LIVADA I KČ BR. 1510 - 4532 M2 LIVADA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 1498 K.O. VELIKA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VELIKA odnosno na k.č. 650; 600; 659 k.o. OLJASI, POŽEGA; OLJASI, POŽEGA; OLJASI, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/33

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 10.6.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, CK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP -IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP -NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezeza, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblja, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, L - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



14.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 08:43

Katastarska općina: 327581, OLJASI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2063/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 171

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	600	ORANICA I VOĆNJAK U SELU			1670	
		UKUPNO:			1670	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
**ZVJEZDANA DEBELJAK, dipl.inž.građ.**

32 100 Vinkovci / Ivana Vučića 8/(00385) 99 737 5858 / z.debeljak@mail.inet.hr

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**NEKRETNINE:** Nekretnina upisana u ZK uložak 332, k.o. 327581 Oljasi a koja se sastoji od k.č. br. 650, k.o. Oljasi

**NARUČITELJ:** MANDARIĆ d.o.o., Ulica Matije Gupca 16, 35000 Slavonski Brod, OIB 18911148865

**SVRHA:** Provedba stečajnog postupka

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**Broj elaborata: 39-4/2025**

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Zvezdana Debeljak** dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, imenovana rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave od 11. siječnja 2024.

## **S A D R Ź A J**

1. NASLOVNICA
2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
6. OČEVID
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
13. NALAZ I MIŠLJENJE
14. PRILOZI
- 14.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- 14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina
- 14.3. Izvadak iz zemljišne knjige

## 2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

##### MBS:

030139490

##### OIB:

66805738686

##### EUID:

HRSR.030139490

##### TVRTKA:

- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetske certificiranje
- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o.

##### SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Vinkovci (Grad Vinkovci)  
Ivana Vučića 8

##### PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

##### PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Izrada studija i planova
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Djelatnost informacijskog društva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- 1 \* - Djelatnosti fotokopiranja i uvezivanja
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Izrada projekata iz područja obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Istraživanje i razvoj obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Energetske certificiranje građevina - zgrada, ureda, stanova, stambenih objekata, poslovnih prostora, industrijskih objekata i postrojenja
- 1 \* - Provođenje energetske pregleda i pregleda javne rasvjete
- 1 \* - Certifikacija proizvoda i sustava
- 1 \* - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 1 - imenovana 14. studenog 2013. god.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. studenog 2013. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 2 \* - djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- 2 \* - djelatnost vještačenja i procjena nekretnina

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/5217-2	27.11.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-21/1525-2	15.02.2021	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	08.06.2017	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	13.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	25.05.2020	elektronički upis
eu /	30.04.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00IFX-DXts8-bU4Yq-P95ap-qMHtY  
Kontrolni broj: 1WHrA-JfpVS-9xXfk-PF4gC

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 3 od 3

### 3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/470

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-06

Zagreb, 11. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Zvezdana Debeljak, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ



studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Pismohrana-ovdje



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ



#### **4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015, 68/20, 12/24),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, pročišćeni tekst 94/17 ispravak pročišćenog teksta, 52/25 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPUO Velika

## 5. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, MANDARIĆ d.o.o., Slavonski Brod, Ulica Matije Gupca 16, OIB 18911148865, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u ZK uložak br. 332, k.o. 327581 OLJASI, i to:

- k.č. br. 650, SELO, ORANICA , ukupne površine 1943 m<sup>2</sup>

Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu:

Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16,  
35000 SLAVONSKI BROD

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

### **Dan vrednovanja:**

03.06.2025.g.

### **Dan kakvoće:**

03.06.2025.g.

### **Svrha:**

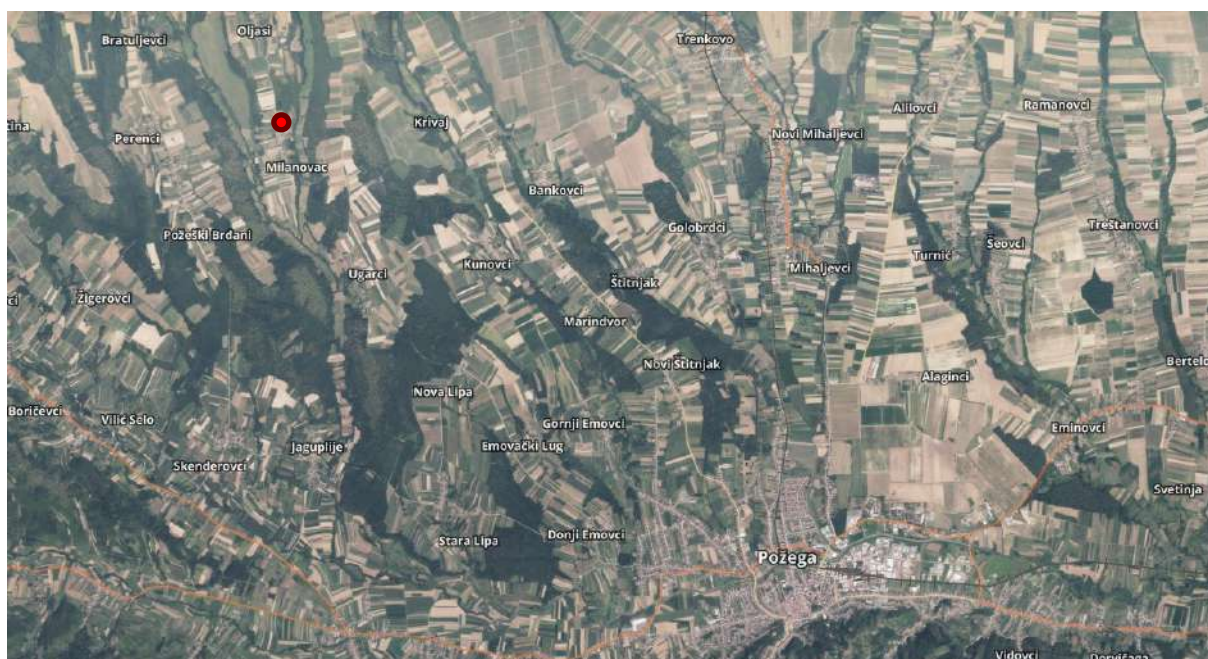
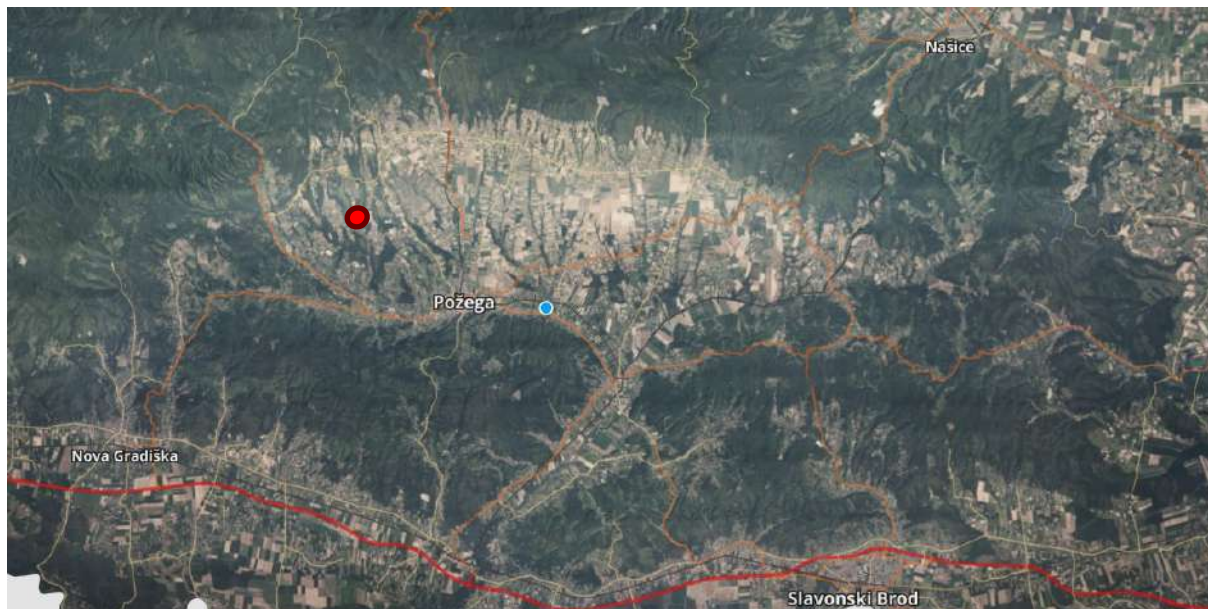
Provedba stečajnog postupka.

### **Opis i stanje čestica:**

Predmetna čestica, k.č. 650, k.o. Oljasi, površine 1943 m<sup>2</sup> nalazi se u naselju Milanovci koji je u sastavu općine Velika. Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljišta spadaju u 1. kategoriju zemljišta. Prema PPUO Velika čestica je smještena u građevinskom području naselja. Pristup na predmetnu česticu je sa zapadne strane s postojećeg javnog puta u općoj upotrebi.

U naravi predmetna čestice je u trenutku očevida poljoprivredno zemljište.

## Prostorna identifikacija

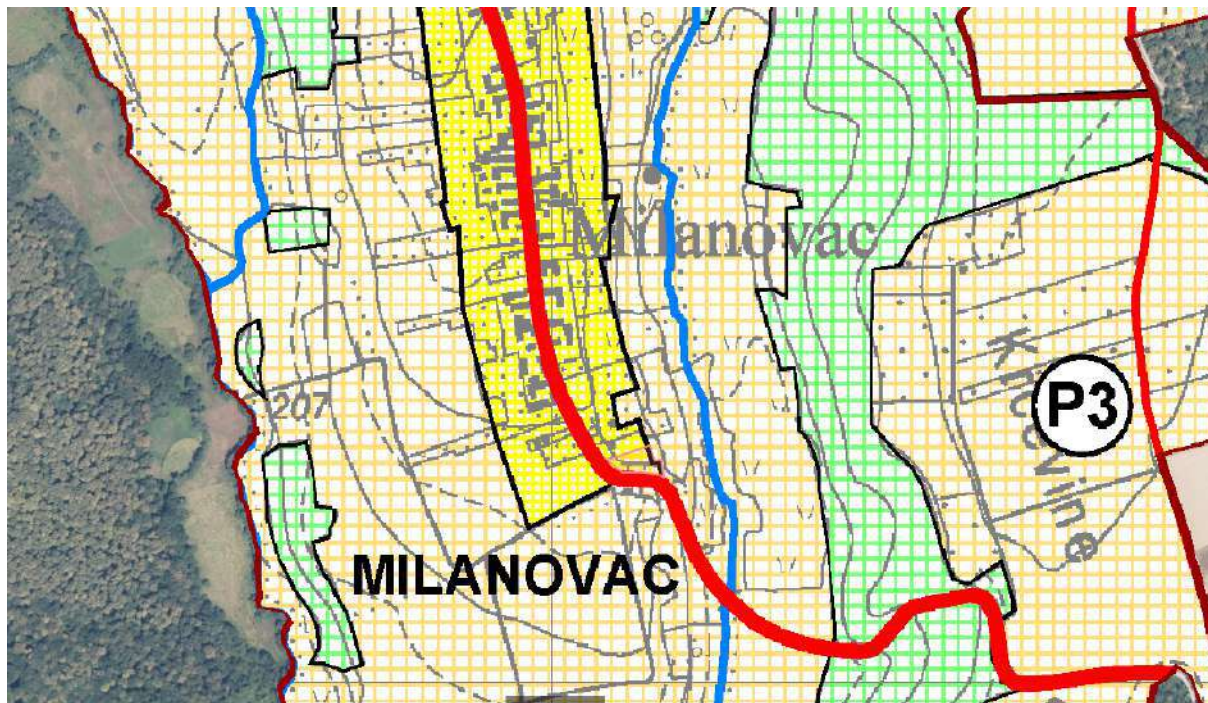








Prema PPUO Velika nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja Milanovac



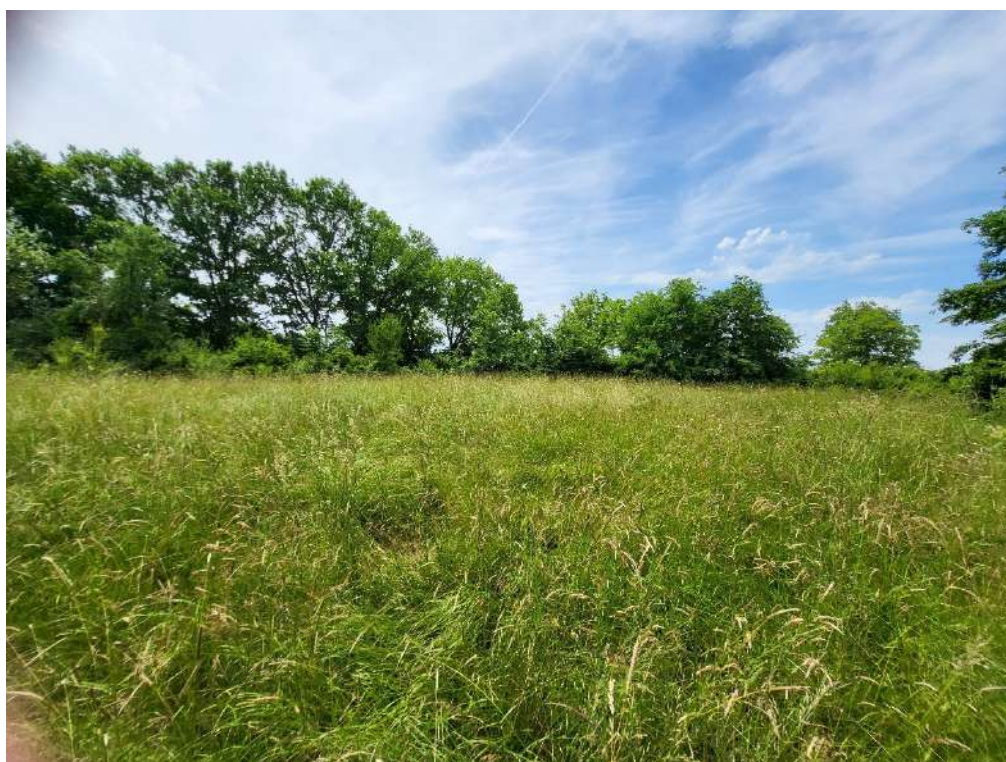
## 6. OČEVID

Očevid je izvršen 03.06. 2025.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno je identificirana katastarska čestica k.č. 650, k.o. Oljasi.
- U naravi je čestica poljoprivredno zemljište.
- Prema PPUO velika čestica je smještene u građevinskom području naselja Milanovac.
- Prema neslužbenim kopijama izvatka iz zemljišne knjige nekretnine su u vlasništvu: Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD
- Podaci o geometrijskim vrijednostima i suvlasničkim udjelima u ovom elaboratu su iz ZK uložka - posjedovnice.



## FOTODOKUMENTACIJA



## **7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE**

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Prema PPUO Velika predmetna čestica se nalazi u građevinskom području naselja Milanovac.
- Predmetna nekretnine upisana u ZK uložak 332, k.o. 327581, Oljasi u naravi je poljoprivredno zemljište površine 1943 m<sup>2</sup>.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta.

## **8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na evropskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.) u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a u 2016. i 2018. Indeks potrošačkih cijena ponovno lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g., u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018. Iznosila je 2,6% i zadržava se na toj razini i u 2019. godini. Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021., 2022. i 2023. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta KLASA: 364-01/25-02/33, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine.
- Indeksni nizovi za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

## 10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti zemljišta..

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta (članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.




## 11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje:

- za kupoprodaju zemljišta 1. kategorije KLASA: 364-01/25-02/33, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. za 16 (šesnaest) transakcija za koje je provedena evaluacija, a koje su unutar cjenovnog bloka, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnina koje se procjenjuje, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

Interkvalitativno izjednačenje provođeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE <small>YEARS OF CROATIAN                      STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.							
2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)							
3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.							

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -zemljište

19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	
18	CJENOVNI BLOK		BRESTOVAC- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVCI- POLJOPRIVRED NO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	TRENKOVO- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
14	Kinmax		1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,2	1,2
	Kimax		2,0	2,5	2,5	2,5	1,6	2,5	2,0
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12		NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	KATASTAR	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
10		K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU								
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)		1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7	ZEMLJIŠNA KNJIGA	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
6		K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
5		K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA		BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6	7



PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
JAKUPLJE- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5
2,5	2,5	2,5	1,6	2,0	2,5	2,0	2,5	2,5
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16

## Međuvremenski izjednačenje cijena

29	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	3,10	1,93	2,18	2,35	1,48	2,19	1,79
28	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,17	1,00	1,13	1,43	1,00	1,15	1,05
27	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	162,69	189,84	167,70	132,32	189,84	165,78	180,96
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18	CJENOVNI BLOK	BRESTOVAC- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVCI- POLJOPRIVRED NO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	TRENKOVO- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
14	Kinmax	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,2	1,2
14	Kimax	2,0	2,5	2,5	2,5	1,6	2,5	2,0
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	KATASTAR	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO
10	KATASTAR	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
6	ZEMLJIŠNA KNJIGA	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO
5	ZEMLJIŠNA KNJIGA	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

<b>2,97</b>	<b>2,70</b>	<b>2,69</b>	<b>2,38</b>	<b>2,47</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,73</b>	<b>2,88</b>
1,11	1,53	1,53	1,53	1,23	1,35	1,35	1,17	1,55
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
170,84	124,37	124,37	124,37	154,22	140,80	140,80	162,69	122,62
PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
JAKUPLJE- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5
2,5	2,5	2,5	1,6	2,0	2,5	2,0	2,5	2,5
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16

## 12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

27	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	0,80	-0,37	-0,12	0,05	-0,82	-0,12	-0,51
26	ODSTUP. OD PROSJEKA %	0,74	1,19	1,05	0,98	1,56	1,05	1,28
25	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
24	GRUBO ČIŠĆENJE	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO
23	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	3,10	1,93	2,18	2,35	1,48	2,19	1,79
22	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,17	1,00	1,13	1,43	1,00	1,15	1,05
21	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
20	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	162,69	189,84	167,70	132,32	189,84	165,78	180,96
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	KATASTAR	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO
10	KATASTAR	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI							
8	POVRŠINA U PROMETU	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

0,66	0,40	0,38	0,08	0,17	-0,31	-0,31	-0,58	0,58
0,78	0,85	0,86	0,97	0,93	1,15	1,15	1,33	0,80
<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>
USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO
<b>2,97</b>	<b>2,70</b>	<b>2,69</b>	<b>2,38</b>	<b>2,47</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,73</b>	<b>2,88</b>
1,11	1,53	1,53	1,53	1,23	1,35	1,35	1,17	1,55
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
170,84	124,37	124,37	124,37	154,22	140,80	140,80	162,69	122,62
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP
<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>	<del>NEIZGRAĐENO</del>
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16



Nakon statističke obrade može se za početnu tržišnu vrijednost zemljišta prihvatiti cijena :  
2,30 EUR/ m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

$$2,30 \text{ EUR/m}^2 \times 1.943 \text{ m}^2 = 4.468,90 \text{ EUR.}$$

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

**4.500,00 EUR**

### 13. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak br. 332 u k.o. 327581, OLJASI a koja se sastoji od k.č. 650, koja je u naravi oranica, na dan vrednovanja iznosi:

<b>4.500,00 EUR</b>
---------------------

Vinkovci, 22. srpanj 2025.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.



## **14. PRILOZI**

### **14.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, zatim internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim znanjima isti točni.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupala kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 61751

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	GP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
6	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVI	DRAGA	TRENKOVO
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)	1997	778	2594	814	1691	2094
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1997	778	2594	814	1691	2094
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
11	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVI	DRAGA	TRENKOVO
12	NAMIENA	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO	GP_I2GRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,5;	2;	2;	2,5;	2;
		Kin max	1,5;	1,2;	1,2;	1,5;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91
16	PODIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.07.2023	11.02.2025	17.11.2023	14.01.2022	13.12.2024	17.04.2023
18	CENOVNI BLOK	BRESTOVAC - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVI - POJLOPRIVREDNO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	TRENKOVO - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1219,1220	1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	STRAŽEMAN, STRAŽEMAN	JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		3511	749	755	755	852	747
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3511	749	755	755	852	747
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	1219	1242	1580/9	1580/9	1507	1505	501
11	K.O.	KATASTAR	STRAŽEMAN	JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA
12	NAMJENA		GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2;	2,5;	2,5;	2,5;	1,6;	2;
		Kin max	1,2;	1,5;	1,5;	1,5;	1,2;	1,2;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,71	2,67	1,77	1,76	1,56	2,01
16	PODULJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.05.2024	01.02.2024	05.10.2021	05.11.2021	30.10.2021	27.02.2023	01.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	JAGUPLJE - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	JAGUPLJE, VILJE SELO - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	14	15	16
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BRESTOVAC	, VELIKA	, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	423	1291,1292	1508,1510
6	K.O.	DARANOVC	VELIKA,VELIKA	VELIKA,VELIKA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	1234	677	699
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1234	677	699
9	SUVLASNIČKI UDIJLO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	423	1291	1510
11	K.O.	DARANOVC	VELIKA	VELIKA
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Kl max	2,5;	2,5;
		Kim max	1,5;	1,5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	1,48	1,48	1,86
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.04.2022	12.07.2023	21.08.2021
18	CIJENOVNI BLOK	JAGUPUJE, VILIĆ SELO - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
13	k.č. 501 k.o. DARANOVOCI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICE KČ BR. 423 - 1234 M2 LIVADA UPISANA U ZK UL. 874 K.O. DARANOVOCI I KČ BR. 501 - 458 M2 PAŠNJAK UPISANA U ZK UL. 877 K.O. DARANOVOCI.
14	k.č. 423 k.o. DARANOVOCI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICE KČ BR. 423 - 1234 M2 LIVADA UPISANA U ZK UL. 874 K.O. DARANOVOCI I KČ BR. 501 - 458 M2 PAŠNJAK UPISANA U ZK UL. 877 K.O. DARANOVOCI.
15	k.č. 1291 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATAstarske ČESTICE KČ BR. 1291 - 451 M2 VINOGRAD I KČ BR. 1292 - 228 M2 VINOGRAD KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 1354 K.O. VELIKA.
16	k.č. 1510 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATAstarske ČESTICE KČ BR. 1508 - 167 M2 LIVADA I KČ BR. 1510 - 4532 M2 LIVADA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 1498 K.O. VELIKA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VELIKA odnosno na k.č. 650; 600; 659 k.o. OLJASI, POŽEGA; OLJASI, POŽEGA; OLJASI, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/33

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 10.6.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, CK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ručevine

**NAMJENA:** GP -IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP -NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezeza, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblja, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, L - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

### 14.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 08:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 327581, OLJASI

Broj ZK uložka: 332

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2063/2024  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	650	10	SELO ORANICA	1943 1943	
		UKUPNO:		1943	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimito 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 15.01.2025.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
**ZVJEZDANA DEBELJAK, dipl.inž.građ.**

32 100 Vinkovci / Ivana Vučića 8/(00385) 99 737 5858 / z.debeljak@mail.inet.hr

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**NEKRETNINE:** Nekretnina upisana u ZK uložak 29 k.o. 327581 Oljasi a koja se sastoji od k.č. br. 659, k.o. Oljasi

**NARUČITELJ:** MANDARIĆ d.o.o., Ulica Matije Gupca 16, 35000 Slavonski Brod, OIB 18911148865

**SVRHA:** Provedba stečajnog postupka

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**Broj elaborata: 39-2/2025**

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Zvezdana Debeljak** dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, imenovana rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave od 11. siječnja 2024.

## **S A D R Ź A J**

1. NASLOVNICA
2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
6. OČEVID
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
13. NALAZ I MIŠLJENJE
14. PRILOZI
- 14.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- 14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina
- 14.3. Izvadak iz zemljišne knjige

## 2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

MBS:

030139490

OIB:

66805738686

EUID:

HRSR.030139490

TVRTKA:

- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetske certificiranje
- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Vinkovci (Grad Vinkovci)  
Ivana Vučića 8

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Izrada studija i planova
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Djelatnost informacijskog društva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- 1 \* - Djelatnosti fotokopiranja i uvezivanja
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Izrada projekata iz područja obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Istraživanje i razvoj obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Energetsko certificiranje građevina - zgrada, ureda, stanova, stambenih objekata, poslovnih prostora, industrijskih objekata i postrojenja
- 1 \* - Provođenje energetske pregleda i pregleda javne rasvjete
- 1 \* - Certifikacija proizvoda i sustava
- 1 \* - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 1 od 3





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 1 - imenovana 14. studenog 2013. god.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. studenog 2013. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 2 \* - djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- 2 \* - djelatnost vještačenja i procjena nekretnina

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/5217-2	27.11.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-21/1525-2	15.02.2021	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	08.06.2017	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	13.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	25.05.2020	elektronički upis
eu /	30.04.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00IFX-DXts8-bU4Yq-P95ap-qMHtY  
Kontrolni broj: 1WHrA-JfpVS-9xXfk-PF4gC

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 3 od 3

### 3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/470

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-06

Zagreb, 11. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Zvezdana Debeljak, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Pismohrana-ovdje



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

#### **4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015, 68/20, 12/24),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, pročišćeni tekst 94/17 ispravak pročišćenog teksta, 52/25 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPUO Velika



## 5. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, MANDARIĆ d.o.o., Slavonski Brod, Ulica Matije Gupca 16, OIB 18911148865, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u ZK uložak br. 29, k.o. 327581 OLJASI, i to:

- k.č. br. 659, ORANICA U SELU, ukupne površine 5138 m<sup>2</sup>

Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu:

Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16,  
35000 SLAVONSKI BROD

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

### **Dan vrednovanja:**

03.06.2025.g.

### **Dan kakvoće:**

03.06.2025.g.

### **Svrha:**

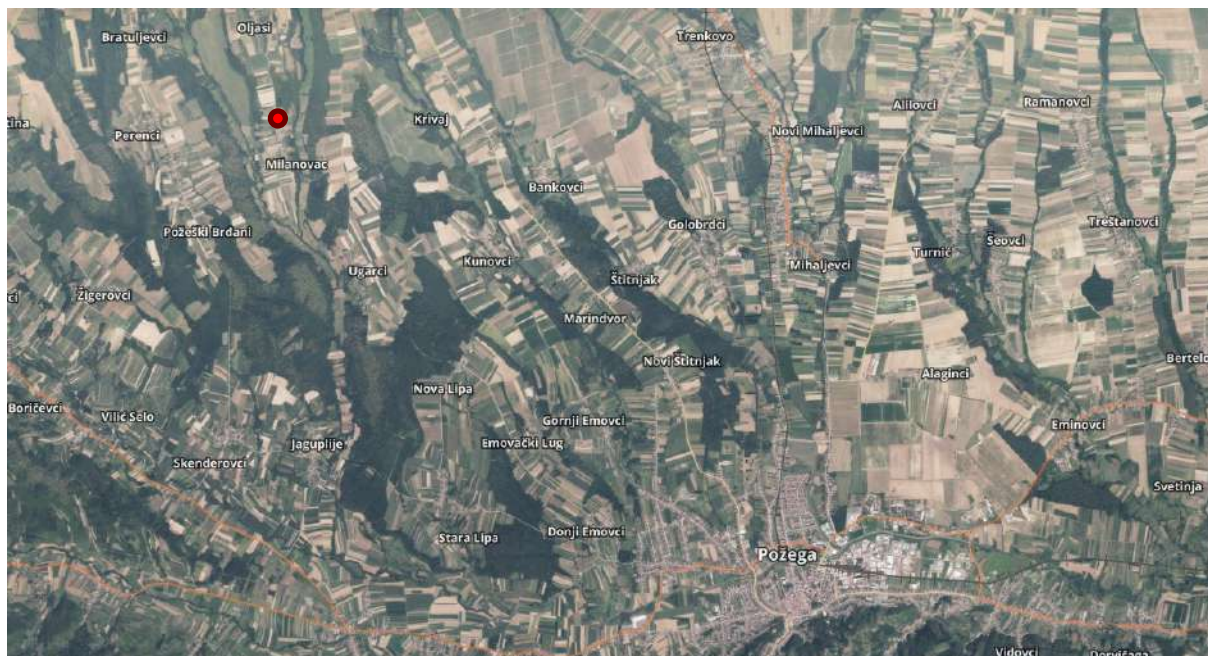
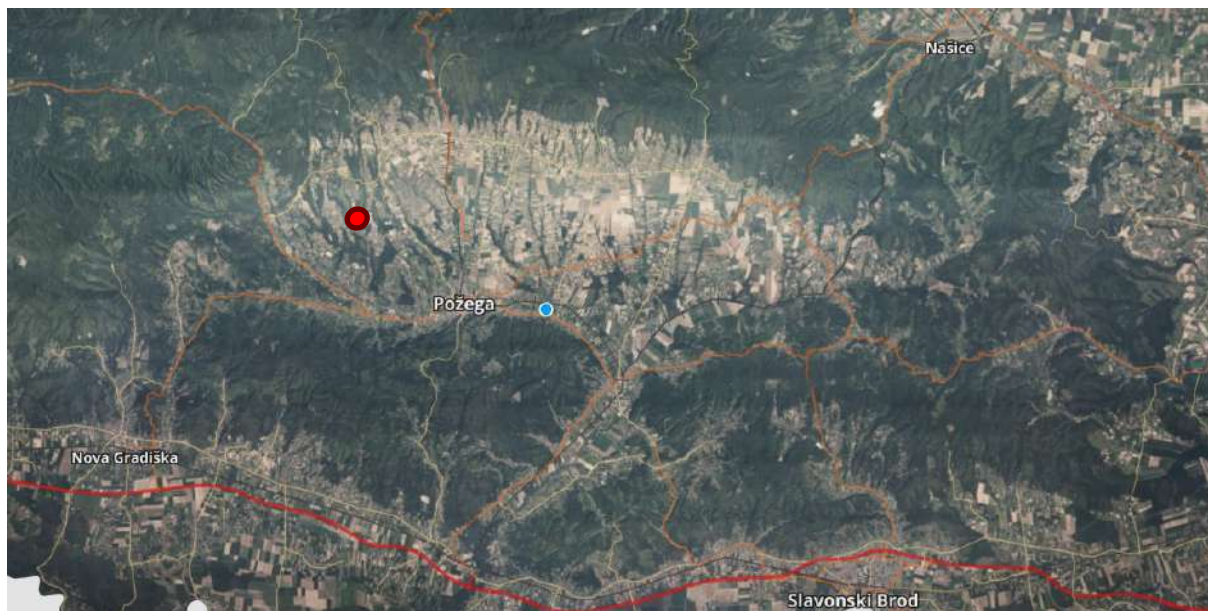
Provedba stečajnog postupka.

### **Opis i stanje čestica:**

Predmetna čestica, k.č. 659, k.o. Oljasi, površine 5138 m<sup>2</sup> nalazi se u naselju Milanovci koji je u sastavu općine Velika. Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta. Prema PPUO Velika čestica je smještena u građevinskom području naselja. Pristup na predmetnu česticu je sa istočne strane s postojećeg javnog puta u općoj upotrebi.

U naravi predmetna čestica je u trenutku očevida poljoprivredno zemljište većim dijelom zasađeno nasadom paulovnije.

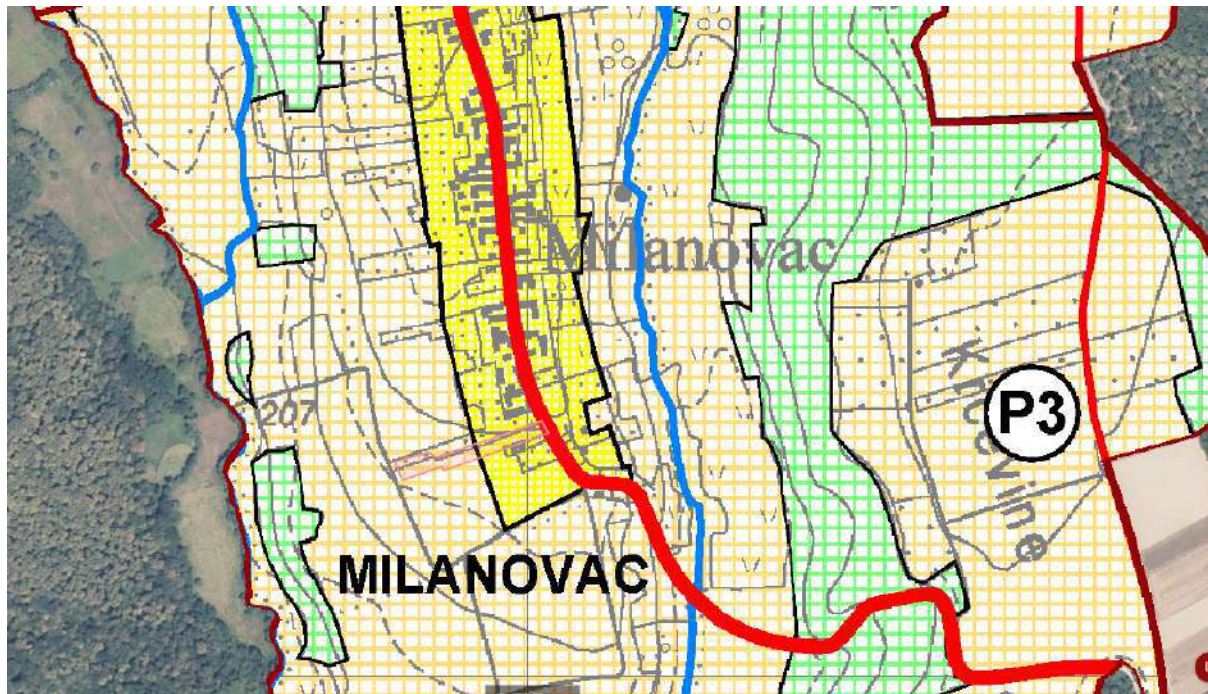
## Prostorna identifikacija







Prema PPUO Velika nekretnina se nalaze u građevinskom području naselja Milanovac



## 6. OČEVID

Očevid je izvršen 03.06. 2025.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno je identificirana katastarska čestica k.č. 659, k.o. Oljasi.
- U naravi je čestica poljoprivredno zemljište s nasadom paulovnije.
- Prema PPUO Velika čestica je smještene u građevinskom području naselja Milanovac.
- Prema neslužbenim kopijama izvatka iz zemljišne knjige nekretnine su u vlasništvu: Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD
- Podaci o geometrijskim vrijednostima i suvlasničkim udjelima u ovom elaboratu su iz ZK uložka - posjedovnice.



## FOTODOKUMENTACIJA





## **7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE**

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnine upisana u ZK uložak 29, k.o. 327581, Oljasi u naravi je poljoprivredno zemljište površine 5138 m<sup>2</sup>.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku
- Prema PPUG Požega predmetna čestica se nalazi u građevinskom području naselja Milanovac.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta.

## **8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na evropskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.) u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a u 2016. i 2018. Indeks potrošačkih cijena ponovno lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g., u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018. Iznosila je 2,6% i zadržava se na toj razini i u 2019. godini. Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021., 2022. i 2023. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta KLASA: 364-01/25-02/33, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine.
- Indeksni nizovi za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

## 10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti zemljišta..

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta (članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

## 11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje:

- za kupoprodaju zemljišta 1. kategorije KLASA: 364-01/25-02/33, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. za 16 (šesnaest) transakcija za koje je provedena evaluacija, a koje su unutar cjenovnog bloka, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnina koje se procjenjuje, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

Interkvalitativno izjednačenje provedeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

150

GODINA HRVATSKE  
STATISTIKE  
YEARS OF CROATIAN  
STATISTICS

Godina  
Year

Tromjesečje  
Quarter

Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

ukupno  
  
Total

novi  
stambeni  
objekti  
  
Newly built  
dwellings

postojeći  
stambeni  
objekti  
  
Existing  
dwellings

Grad  
Zagreb  
  
City of  
Zagreb

Jadran  
  
Adriatic  
coast

Ostalo  
  
Other

2022.

Q1

152,25

136,43

155,53

168,63

147,28

132,32

Q2

157,94

137,66

162,01

175,12

151,52

140,80

Q3

162,44

141,23

166,69

182,31

155,80

139,65

Q4

170,11

145,65

174,95

193,94

160,87

146,19

2023.

Q1

173,56

146,93

178,82

193,34

166,65

154,22

Q2

179,63

154,70

184,58

199,62

170,86

165,78

Q3

180,09

158,63

184,39

204,40

168,50

162,69

Q4

186,24

151,09

193,11

206,63

179,04

167,17

2024.

Q1

189,41

156,03

195,82

210,30

181,47

170,84

Q2

197,53

163,11

204,12

218,40

188,98

180,96

Q3

202,19

165,56

209,28

220,10

195,35

189,95

Q4

205,01

167,68

212,25

226,36

195,50

189,84

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -zemljište

19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	
18	CJENOVNI BLOK		BRESTOVAC- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVCI- POLJOPRIVRED NO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	TRENKOVO- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
14	Kinmax		1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,2	1,2
	Kimax		2,0	2,5	2,5	2,5	1,6	2,5	2,0
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12		NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	KATASTAR	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
10		K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU								
8	ZEMLJIŠNA KNJIGA	POVRŠINA U PROMETU (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7		POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
6		K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
5		K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA		BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6	7

PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
JAKUPLJE- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5
2,5	2,5	2,5	1,6	2,0	2,5	2,0	2,5	2,5
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2.KATEGORIJA	2.KATEGORIJA	2.KATEGORIJA
GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16



## Međuvremenski izjednačenje cijena

29	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	3,10	1,93	2,18	2,35	1,48	2,19	1,79
28	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,17	1,00	1,13	1,43	1,00	1,15	1,05
27	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	162,69	189,84	167,70	132,32	189,84	165,78	180,96
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18	CJENOVNI BLOK	BRESTOVAC- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVCI- POLJOPRIVRED NO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	TRENKOVO- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
14	Kinmax	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,2	1,2
14	Kimax	2,0	2,5	2,5	2,5	1,6	2,5	2,0
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
10	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
6	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
5	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

<b>2,97</b>	<b>2,70</b>	<b>2,69</b>	<b>2,38</b>	<b>2,47</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,73</b>	<b>2,88</b>
1,11	1,53	1,53	1,53	1,23	1,35	1,35	1,17	1,55
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
170,84	124,37	124,37	124,37	154,22	140,80	140,80	162,69	122,62
PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
JAKUPLJE- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	JAKUPLJE,VILIĆ SELO- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- GRAĐEVINSKO	VELIKA- GRAĐEVINSKO
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1,5	1,5	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2	1,5	1,5
2,5	2,5	2,5	1,6	2,0	2,5	2,0	2,5	2,5
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO	GP NEIZGRAĐENO
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16

## 12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

27	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	0,80	-0,37	-0,12	0,05	-0,82	-0,12	-0,51
26	ODSTUP. OD PROSJEKA %	0,74	1,19	1,05	0,98	1,56	1,05	1,28
25	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m2)	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>
24	GRUBO ČIŠĆENJE	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO
23	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	<b>3,10</b>	<b>1,93</b>	<b>2,18</b>	<b>2,35</b>	<b>1,48</b>	<b>2,19</b>	<b>1,79</b>
22	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,17	1,00	1,13	1,43	1,00	1,15	1,05
21	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
20	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	162,69	189,84	167,70	132,32	189,84	165,78	180,96
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.7.2023	11.2.2025	17.11.2023	14.1.2022	13.12.2024	17.4.2023	9.5.2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91	1,71
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO	GP IZGRAĐENO
11	KATASTAR							
10	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVCI	DRAGA	TRENKOVO	STRAŽEMAN
10	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5	1219,122
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	1597	778	2594	814	1691	2094	3511
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

0,66	0,40	0,38	0,08	0,17	-0,31	-0,31	-0,58	0,58
0,78	0,85	0,86	0,97	0,93	1,15	1,15	1,33	0,80
<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>	<b>2,30</b>
USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO
<b>2,97</b>	<b>2,70</b>	<b>2,69</b>	<b>2,38</b>	<b>2,47</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>	<b>1,73</b>	<b>2,88</b>
1,11	1,53	1,53	1,53	1,23	1,35	1,35	1,17	1,55
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
170,84	124,37	124,37	124,37	154,22	140,80	140,80	162,69	122,62
1.2.2024	5.10.2021	5.11.2021	30.10.2021	27.2.2023	1.4.2022	1.4.2022	12.7.2023	21.8.2021
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48	1,48	1,48	1,86
1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP
NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO
JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501	423	1291,1292	1508,151
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
749	755	755	852	747	458	1234	677	699
GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15	16

Nakon statističke obrade može se za početnu tržišnu vrijednost zemljišta prihvatiti cijena :  
2,50 EUR/ m2.

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

$$2,30 \text{ EUR/m}^2 \times 5.138 \text{ m}^2 = 11.817,40 \text{ EUR.}$$

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

**11.800,00 EUR**

### **13. NALAZ I MIŠLJENJE**

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnina upisanih u ZK uložak br. 29 u k.o. 327581, OLJASI a koja se sastoji od k.č. 659, koja je u naravi oranica, na dan vrednovanja iznosi:

<b>11.800,00 EUR</b>
----------------------

Vinkovci, 22. srpanj 2025.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.





## **14. PRILOZI**

### **14.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, zatim internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim znanjima isti točni.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupala kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

## 14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 61751

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	GP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VLADIMIRA NAZORA, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
6	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVO	DRAGA	TRENKOVO
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	1597	778	2594	814	1691	2094
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1597	778	2594	814	1691	2094
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	171	1774/2	568	78/1	320	1707/5
11	K.O.	DOLAC	STRAŽEMAN	DRAGA	GORNJI VRHOVO	DRAGA	TRENKOVO
12	NAMIJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOTIRANI INDIKATIVOSTI	Ki max	2,5	2	2	2,5	2
		Kin max	1,5	1,2	1,2	1,5	1,2
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	2,66	1,93	1,93	1,64	1,48	1,91
16	PODLUJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.07.2023	11.02.2025	17.11.2023	14.01.2022	13.12.2024	17.04.2023
18	CIJENOVNI BLOK	BRESTOVAC - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	GORNJI VRHOVO - POLUPRIVREDNO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	TRENKOVO - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, VELIKA	, BRESTOVAC	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	DARANOVCI, BRESTOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1219,1220	1242	1580/8	1580/9	1507	1505	501
6	K.O.		STRAŽEMAN, STRA ŽEMAN	JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		3511	749	755	755	852	747	458
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		3511	749	755	755	852	747	458
9	SUVLASNIČKI UDILO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č.	KATASTAR	1219	1242	1580/9	1580/9	1507	1505	501
11	K.O.		STRAŽEMAN	JAGUPLJE	STRAŽEMAN	STRAŽEMAN	VELIKA	VELIKA	DARANOVCI
12	NAMJENA		GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2;	2,5;	2,5;	2,5;	1,6;	2;	2,5;
		Kin max	1,2;	1,5;	1,5;	1,5;	1,2;	1,2;	1,5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,71	2,67	1,77	1,76	1,56	2,01	1,48
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		09.05.2024	01.02.2024	05.10.2021	05.11.2021	30.10.2021	27.02.2023	01.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK		BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	JAGUPLJE - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	BIŠKUPCI - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	VELIKA - GRAĐEVINSKO	JAGUPLJE, VIJIC SELO - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BRESTOVAC	, VELIKA	, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	423	1291,1292	1508,1510
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA	DAKANOVC	VELIKA,VELIKA
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)		677	699
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1234	677	699
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	423	1291	1510
11	K.O.	KATASTAR	DAKANOVC	VELIKA
12	NAMJENA		GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2;	2,5;
		Kin max	1,2;	1,5;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	1,48	1,48	1,86
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.04.2022	12.07.2023	21.08.2021
18	CIJENOVNI BLOK	JAGUPLJE, VILIČ SELO - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - GRADEVINSKO	VELIKA - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
13	k.č. 501 k.o. DARANOVOCI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNINE ISTIH OBIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICE KČ BR. 423 - 1234 M2 LIVADA UPISANA U ZK UL. 874 K.O. DARANOVOCI I KČ BR. 501 - 458 M2 PAŠNJAK UPISANA U ZK UL. 877 K.O. DARANOVOCI.
14	k.č. 423 k.o. DARANOVOCI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNINE ISTIH OBIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICE KČ BR. 423 - 1234 M2 LIVADA UPISANA U ZK UL. 874 K.O. DARANOVOCI I KČ BR. 501 - 458 M2 PAŠNJAK UPISANA U ZK UL. 877 K.O. DARANOVOCI.
15	k.č. 1291 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 1291 - 451 M2 VINOGRAD I KČ BR. 1292 - 228 M2 VINOGRAD KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 1354 K.O. VELIKA.
16	k.č. 1510 k.o. VELIKA	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 1508 - 167 M2 LIVADA I KČ BR. 1510 - 4532 M2 LIVADA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 1498 K.O. VELIKA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VELIKA odnosno na k.č. 650; 600; 659 k.o. OLJASI, POŽEGA; OLJASI, POŽEGA; OLJASI, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/33

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 10.6.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – Šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PŠ – ostalo poljoprivredno tlo, Šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezero, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

14.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 08:43

Katastarska općina: 327581, OLJASI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2063/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 29

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	659	ORANICA U SELU			5138	
		UKUPNO:			5138	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
**ZVJEZDANA DEBELJAK, dipl.inž.građ.**

32 100 Vinkovci / Ivana Vučića 8/(00385) 99 737 5858 / z.debeljak@mail.inet.hr

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**NEKRETNINE:** Nekretnina upisana u ZK uložak 135, k.o. 327581 Oljasi a koja se sastoji od k.č. br. 660, k.o. Oljasi

**NARUČITELJ:** MANDARIĆ d.o.o., Ulica Matije Gupca 16, 35000 Slavonski Brod, OIB 18911148865

**SVRHA:** Provedba stečajnog postupka

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**Broj elaborata: 39-6/2025**

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Zvezdana Debeljak** dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, imenovana rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave od 11. siječnja 2024.

## **S A D R Ź A J**

1. NASLOVNICA
2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
6. OČEVID
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
13. NALAZ I MIŠLJENJE
14. PRILOZI
- 14.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- 14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina
- 14.3. Izvadak iz zemljišne knjige

## 2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

##### MBS:

030139490

##### OIB:

66805738686

##### EUID:

HRSR.030139490

##### TVRTKA:

- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetska certificiranje
- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o.

##### SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Vinkovci (Grad Vinkovci)  
Ivana Vučića 8

##### PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

##### PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Izrada studija i planova
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Djelatnost informacijskog društva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- 1 \* - Djelatnosti fotokopiranja i uvezivanja
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Izrada projekata iz područja obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Istraživanje i razvoj obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Energetska certificiranje građevina - zgrada, ureda, stanova, stambenih objekata, poslovnih prostora, industrijskih objekata i postrojenja
- 1 \* - Provođenje energetske pregleda i pregleda javne rasvjete
- 1 \* - Certifikacija proizvoda i sustava
- 1 \* - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 1 - imenovana 14. studenog 2013. god.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. studenog 2013. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 2 \* - djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- 2 \* - djelatnost vještačenja i procjena nekretnina

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/5217-2	27.11.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-21/1525-2	15.02.2021	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	08.06.2017	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	13.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	25.05.2020	elektronički upis
eu /	30.04.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00IFX-DXts8-bU4Yq-P95ap-qMHtY  
Kontrolni broj: 1WHrA-JfpVS-9xXfk-PF4gC

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 3 od 3

### 3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/470

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-06

Zagreb, 11. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Zvezdana Debeljak, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ



studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Pismohrana-ovdje



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

#### **4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015, 68/20, 12/24),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, pročišćeni tekst 94/17 ispravak pročišćenog teksta, 52/25 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPUO Velika

## **5. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva naručitelja, MANDARIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u ZK uložak br. 135, k.o. 327581 OLJASI, i to:

- k.č. br. 650, KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU , sveukupne površine 12.123 m<sup>2</sup>

Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu:

Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

### **Dan vrednovanja:**

03.06.2025.g.

### **Dan kakvoće:**

03.06.2025.g.

### **Svrha:**

Provedba stečajnog postupka.

### **Opis i stanje čestice:**

Predmetna čestica, k.č. 660, k.o. Oljasi, površine 12123 m<sup>2</sup> nalazi se u naselju Milanovci koji je u sastavu općine Velika.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta.

Prema PPUO Velika čestica je dijelom smještena u građevinskom području naselja a dijelom u području P3 -ostala obradiva tla.

Pristup na predmetnu česticu je sa istočne strane s postojećeg javnog puta u općoj upotrebi.

Površina dijela čestice koji se nalazi u građevinskom dijelu iznosi 5.400 m<sup>2</sup>, a površina dijela čestice koji se nalazi u području P3- ostala obradiva tla iznosi 6.723 m<sup>2</sup>.

Dio čestice koji se nalazi u građevinskom dijelu je izgrađen građevinama, dvorište održavano dok je dio čestice koji se nalazi u području P3 poljoprivredno zemljište s nasadom paulovnije.

## Opis građevina:

Na čestici se nalazi Obiteljska kuća i više pomoćnih i gospodarskih zgrada.

**Obiteljska kuća (1)** je poluugrađena, prizemna građevina s podrumom, ukupne tlocrtne površine 175 m<sup>2</sup> i bruto površine 250 m<sup>2</sup>. Zgrada je izgrađena kao zidana konstrukcija sa neomeđenim zidom, stropne konstrukcije su izvedene kao drveni grednik, krovnište je drveno, višestrešno, pokriveno utorenim crijepom. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena dotrajala i oštećena. Zidovi su ožbukani i oštećeni djelovanjem vlage kao i stropovi. Završni podovi su oštećeni. Vanjska fasada nije izvedena. Instalacije vodovoda, odvodnje nisu priključene na javni sustav vodovoda i odvodnje. Podrum je neodržavan i dotrajaao.

**Pomoćna zgrada (2)** uz ulicu je slobodnostojeća prizemna građevina, dimenzija 4,50 x 13,00 m, bruto površine 58,50 m<sup>2</sup>. Zgrada je izgrađena kao zidana konstrukcija sa neomeđenim zidom, stropne konstrukcije su izvedene kao drveni grednik, krovnište je drveno, dvostrešno, pokriveno utorenim crijepom. Vanjska i unutarnja stolarija je drvena dotrajala i oštećena. Zidovi su ožbukani i oštećeni djelovanjem vlage kao i stropovi. Završni podovi su oštećeni. Vanjska fasada nije izvedena. Instalacije vodovoda, odvodnje nisu priključene na javni sustav vodovoda i odvodnje.

**Gospodarska zgrada (3)** je slobodnostojeća zidana prizemna zgrada dimenzija 5,25 m x 14,60 m, bruto površine 77 m<sup>2</sup>.

**Gospodarska zgrada (4)** je slobodnostojeća prizemna, drvena zgrada dimenzija 7,75 m x 11,00 m<sup>2</sup>, bruto površine 85,00 m<sup>2</sup>. Zgrada je dotrajala.

**Gospodarska zgrada (5)** je slobodnostojeća zgrada, dimenzija 6,25 x 20,60 m, tlocrtne površine 129,00 m<sup>2</sup>,

**Drvena kuća (6)** je slobodnostojeća zgrada dimenzija 3,00 x 5,00 m, tlocrtne površine 15,00 m<sup>2</sup>.

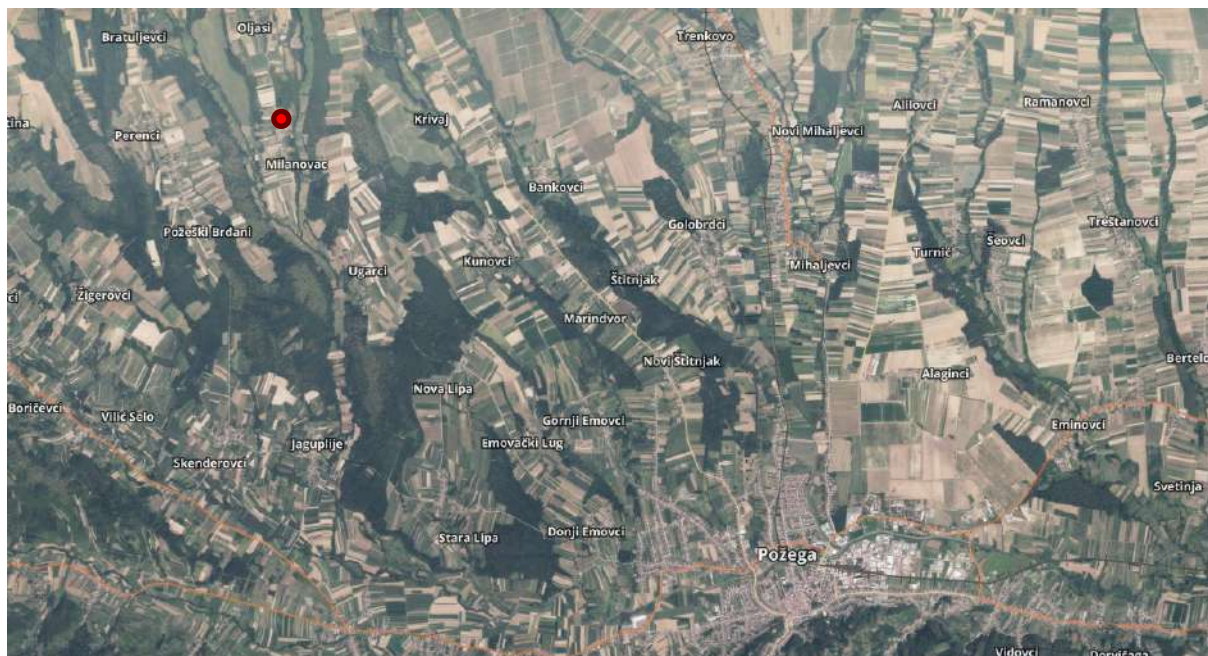
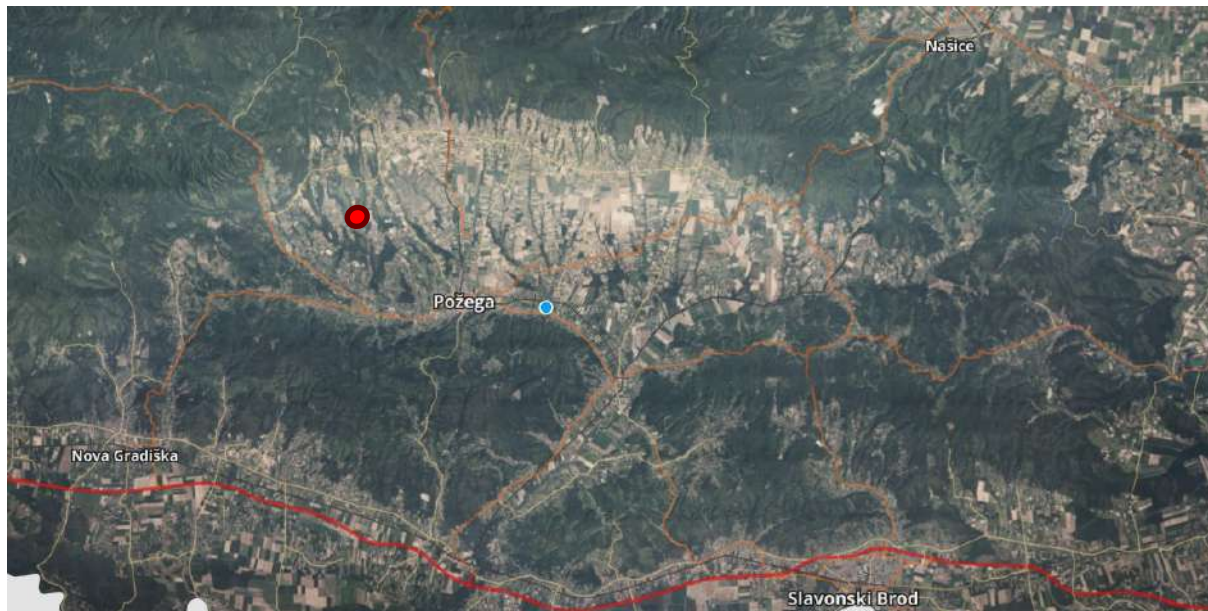
**Pušnica (7)** dimenzija 1,70 x 2,0 m.

**Gospodarska zgrada (8)** čardak, dotrajaao.

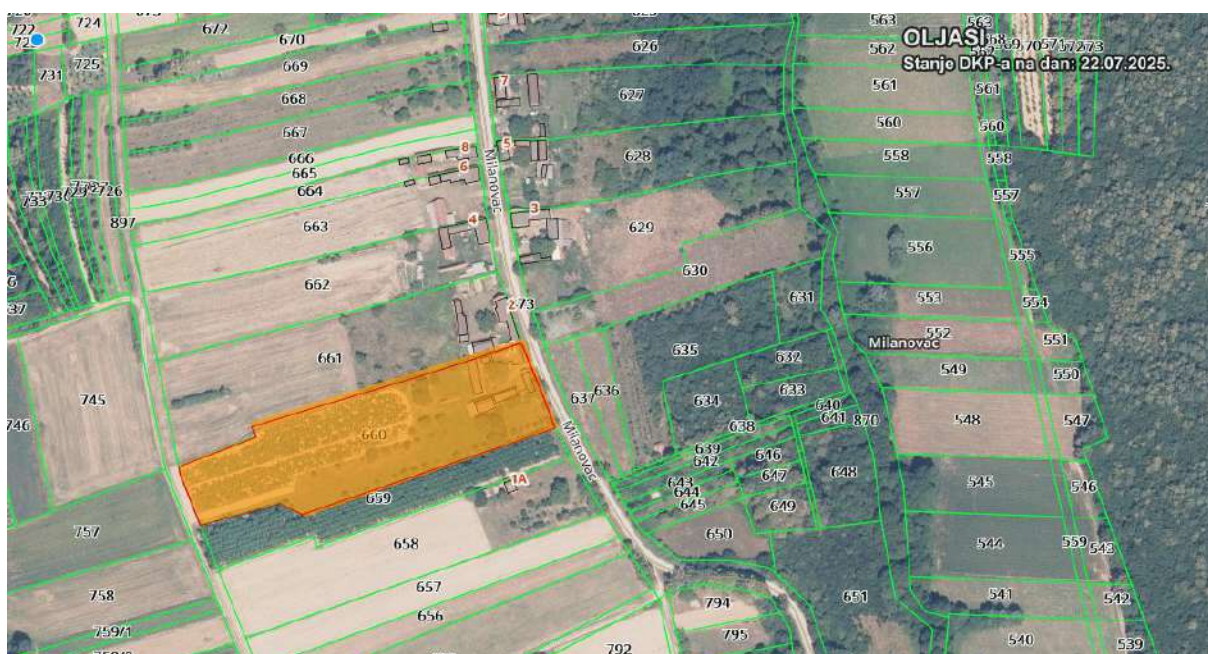
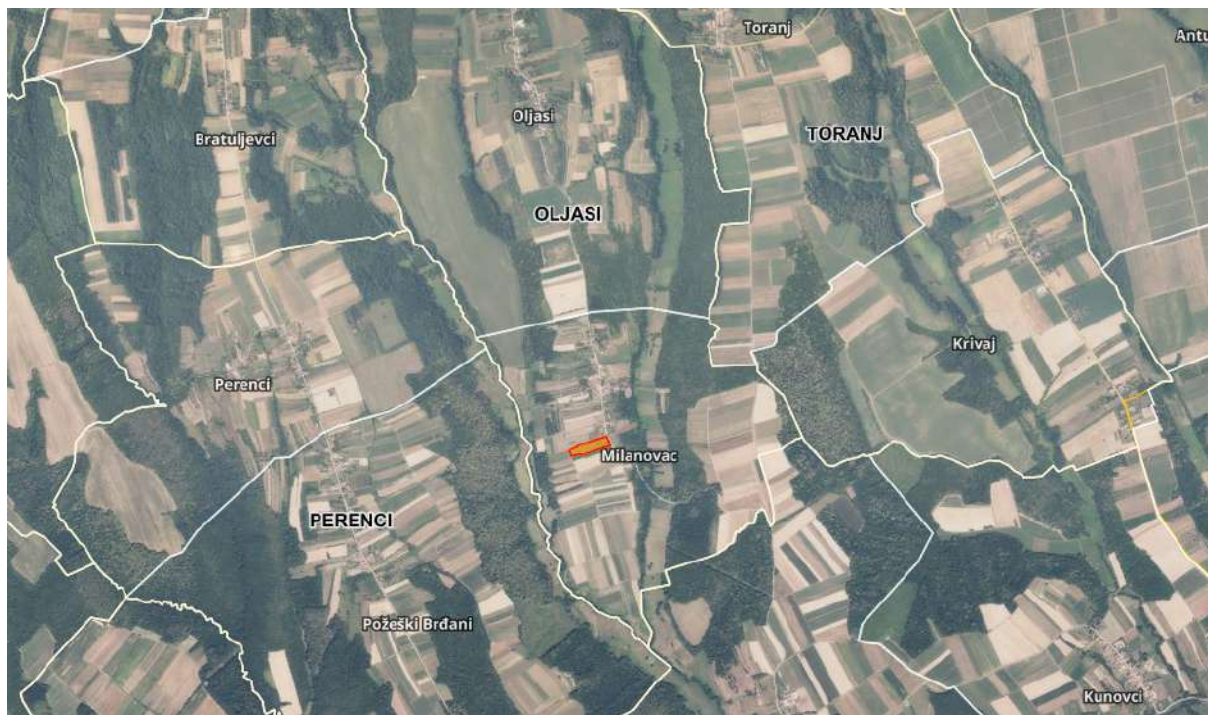




## Prostorna identifikacija

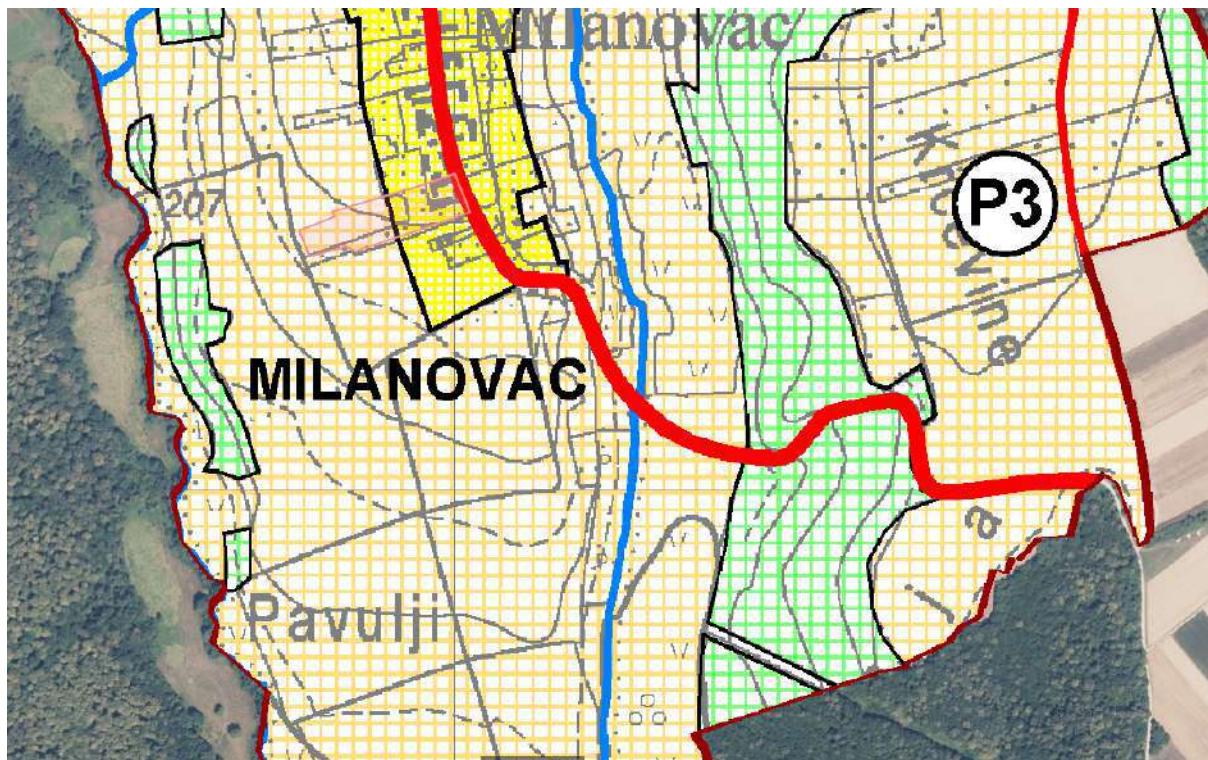








Prema PPUO Velika nekretnina se nalaze u građevinskom području naselja Milanovac



## 6. OČEVID

Očevid je izvršen 03.06. 2025.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno je identificirana katastarska čestica k.č. 660, k.o. Oljasi.
- U naravi je čestica izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi Obiteljska kuća tlocrtne površine 175 m<sup>2</sup>, etažne visine podrum + prizemlje, jedna pomoćna zgrada i više gospodarskih zgrada opisanih u Zadatku.
- Prema PPUO Velika građevinska čestica je istočnim dijelom, na kojem se nalaze zgrade, smještena u građevinskom području naselja Milanova c( 5.400m<sup>2</sup>) a zapadnim dijelom je smještena u području P3 - ostala poljoprivredna područja (6.723m<sup>2</sup>)-.
- Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnine su u vlasništvu: Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD
- Podaci o geometrijskim vrijednostima i suvlasničkim udjelima u ovom elaboratu su iz ZK uložka - posjedovnice.



## FOTODOKUMENTACIJA

### OBITELJSKA KUĆA (1)



### UNUTARNJE UREĐENJE KUĆE







## POMOĆNA ZGRADA (2)





### GOSPODARSKA ZGRADA (3)



### GOSPODARSKA ZGRADA (4)



### GOSPODARSKA ZGRADA (5)





## DRVENA KUĆA (6) I PUŠNICA (7)



## ČARDAK (8)



## 7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnine upisana u ZK uložak 135, k.o. 327581, Oljasi u naravi je dijelom izgrađeno građevinsko zemljište površine 5400 m<sup>2</sup> i dijelom poljoprivredno zemljište s nasadom paulovnije površine 6.723 m<sup>2</sup>.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku
- Prema PPUG Požega predmetna čestica se jednim dijelom nalazi u građevinskom području naselja Milanovac ( 5.400 m<sup>2</sup>) a drugim dijelom u području P3-ostala obradiva tla (6.723 m<sup>2</sup>) .
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena stambene zgrade-Obiteljska kuća i stambene zgrade

## 8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na evropskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.) u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a u 2016. i 2018. Indeks potrošačkih cijena ponovno lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g., u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018. Iznosila je 2,6% i zadržava se na toj razini i u 2019. godini. Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021., 2022. i 2023. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko

tržište. Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

#### Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta KLASA: 364-01/25-02/35, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stambene zgrade-obiteljska kuća i stambene zgrade KLASA: 364-01/25-02/34, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine.
- Indeksni nizovi za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

## **10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE**

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti izgrađenog zemljišta za dio izgrađenog zemljišta i poredbenu metodu za procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta (članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.

Nakon obrade podataka sa Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena za kupoprodaju stambene zgrade utvrđeno je da je prosječna površina dvorišta zgrada iz izvatka čije se karakteristike dovoljno podudaraju sa nekretninom koja se procjenjuje 5426 m<sup>2</sup>, što odgovara površini dijela predmetne čestice koja je u građevinskog dijelu a koja iznosi 5400 m<sup>2</sup>. Za procjenu ostalog dijela čestice koji se nalazi u P3 koristit će se poredbena metoda pomoću Izvatka iz kupoprodajnih cijena za k.č.757 k.o. Oljasi.


## **11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje:

- za kupoprodaju zemljišta 1. kategorije KLASA: 364-01/25-02/33, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. za 15 (petnaest) transakcija za koje je provedena evaluacija i
  - za kupoprodaju stambene zgrade KLASA: 364-01/25-02/34, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025., za 12 (dvanaest) transakcija za koje je provedena evaulacija
- a koje su unutar cjenovnog bloka, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnina koje se procjenjuje, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

Interkvalitativno izjednačenje provođeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.							
2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)							
3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.							

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -stambene zgrade

25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
24	CJENOVNI BLOK	VELIKA- POLJOPRIVREDN O	OLJASI- GRAĐEVINSKO	OLJASI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- POLJOPRIVREDNO	VELIKA- POLJOPRIVREDNO	VELIKA-VRIJEDNO OBRADIVO
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.8.2022	26.10.2022	30.8.2022	6.2.2024	20.10.2022	12.1.2023
22	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	14.975,98	15.000,00	25.440,00	23.000,00	15.000,00	14.500,00
20	GBP						
19	ETAŽNOST	S+PR	PO+PR	PO+PR	S+PR	PR	PR
18	nZEB						
17	RAZRED PREMA Eprim(kWh/(m2a))						
16	RAZRED PREMA Qhnd(kWh/(m2a))						
15	GODINA IZGRADNJE		1938			2003	
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	13000	9741	7319	6078	4967	4204
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM	288	76	195	228		
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE	116	140	110	116	68	91
11	K.A. K.O.	TORANJ	OLJASI	OLJASI	TORANJ	STRAŽEMAN	TRENKOVO
10	K.Č.	129,130,204,241	207,238,86	230	241	112,593,594	695
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU						
7	POVRŠINA U PROMETU (m2)	13404	9957	7624	6422	5035	4295
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m2)	13404	9957	7624	6422	5035	4295
6	ZE K.O.	TORANJ	oljasi	oljasi	TORANJ	STRAŽEMAN	TRENKOVO
5	K.Č.	129,130,204,241	207,238,86	230	241	112,593,594	695
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
3	ADRESA	TORANJ 47, VELIKA	OLJSI 7, VELIKA	OLJASI 18, VELIKA	TORANJ 47, VELIKA	KANTROVCI 34, VELIKA	ANTUNOVAC 64, VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP			
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6



PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
16.7.2022	11.6.2021	5.11.2021	7.1.2022	28.5.2022	8.2.2023
NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE
9.000,00	13.500,00	16.000,00	9.981,95	19.909,08	10.000,00
PR	PO+PR	PR	PR	PR	PR
1945		1950		1967	1967
2699	2611	2511	2279	5297	5297
143	66	60	263	96	96
72	186	100	102	130	130
TRENKOVO	TRENKOVO	TRENKOVO	POLJANSKA	OLJASI	OLJASI
733	713	730	190/1	52	52
					1/2
2914	2863	2671	2644	5523	1761,5
2914	2863	2671	2644	5523	5523
TRENKOVO	TRENKOVO	TRENKOVO	POLJANSKA	OLJASI	OLJASI
733	713	730	190/1	52	52
OK	OK	OK	OK	OK	OK
ANTUNOVAC 44, VELIKA	ANTUNOVAC 4, VELIKA	ANTUNOVAC 38	POLJANSKA 21, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA
				KP	KP
7	8	9	10	11	12

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -zemljište

19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	
18	CJENOVNI BLOK		VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPROVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPROVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.9.2022	27.1.2022	18.1.2024	12.7.2023	28.12.2023	12.1.2023	04.12..2024
16	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	PODLUŽJE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		0,88	0,73	0,48	0,83	0,50	0,45	0,37
14	Kinmax								
	Kimax								
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
12		NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
11	KATASTAR	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐANI	OLJASI
10		K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU								
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)		6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
7	ZEMLJIŠNA KNJIGA	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
6		K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐANI	OLJASI
5		K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3	ADRESA		VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6	7

PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPROVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
9.6.2022	12.7.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.9.2024	28.4.2023	9.5.2023	5.2.2022
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43	0,42	0,52
4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15

## Međuvremenski izjednačenje cijena -stambene zgrade

29		MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	20.358,32	19.478,76	34.583,10	25.557,95	19.478,76	17.849,05
28		KOREKCIJSKI FAKTOR	1,36	1,30	1,36	1,11	1,30	1,23
27	M	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26		BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	139,65	146,19	139,65	170,84	146,19	154,22
25		STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
24		CJENOVNI BLOK	VELIKA- POLJOPRIVREDN O	OLJASI- GRAĐEVINSKO	OLJASI- GRAĐEVINSKO	VELIKA- POLJOPRIVREDNO	VELIKA- POLJOPRIVREDNO	VELIKA-VRIJEDNO OBRADIVO
23		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.8.2022	26.10.2022	30.8.2022	6.2.2024	20.10.2022	12.1.2023
22		UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
		PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21		VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	14.975,98	15.000,00	25.440,00	23.000,00	15.000,00	14.500,00
20		GBP						
19		ETAŽNOST	S+PR	PO+PR	PO+PR	S+PR	PR	PR
18		nZEB						
17		RAZRED PREMA Eprim(kWh/(m2a)						
16		RAZRED PREMA Qhnd(kWh/(m2a)						
15		GODINA IZGRADNJE		1938			2003	
14		POVRŠINA DVORIŠTA (m2)	13000	9741	7319	6078	4967	4204
13		TLOCRTNA POVRŠINA POLJOPRIVREDA	288	76	195	228		
12		TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE	116	140	110	116	68	91
11	KA	K.O.	TORANJ	OLJASI	OLJASI	TORANJ	STRAŽEMAN	TRENKOVO
10		K.Č.	129,130,204,241	207,238,86	230	241	112,593,594	695
9		SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU						
7		POVRŠINA U PROMETU (m2)	13404	9957	7624	6422	5035	4295
7		POVRŠINA IZ ZK. UL. (m2)	13404	9957	7624	6422	5035	4295
6	ZEP	K.O.	TORANJ	oljasi	oljasi	TORANJ	STRAŽEMAN	TRENKOVO
5		K.Č.	129,130,204,241	207,238,86	230	241	112,593,594	695
4		VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
3		ADRESA	TORANJ 47, VELIKA	OLJISI 7, VELIKA	OLJASI 18, VELIKA	TORANJ 47, VELIKA	KANTROVCI 34, VELIKA	ANTUNOVAC 64, VELIKA
2		VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP			
1		R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6

10.501,94	20.977,65	24.771,16	14.321,14	26.843,32	12.309,69
1,17	1,55	1,55	1,43	1,35	1,23
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
162,69	122,17	122,62	132,32	140,80	154,22
PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
16.7.2022	11.6.2021	5.11.2021	7.1.2022	28.5.2022	8.2.2023
NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE
9.000,00	13.500,00	16.000,00	9.981,95	19.909,08	10.000,00
PR	PO+PR	PR	PR	PR	PR
1945		1950		1967	1967
2699	2611	2511	2279	5297	5297
143	66	60	263	96	96
72	186	100	102	130	130
TRENKOVO	TRENKOVO	TRENKOVO	POLJANSKA	OLJASI	OLJASI
733	713	730	190/1	52	52
					1/2
2914	2863	2671	2644	5523	1761,5
2914	2863	2671	2644	5523	5523
TRENKOVO	TRENKOVO	TRENKOVO	POLJANSKA	OLJASI	OLJASI
733	713	730	190/1	52	52
OK	OK	OK	OK	OK	OK
ANTUNOVAC 44, VELIKA	ANTUNOVAC 4, VELIKA	ANTUNOVAC 38	POLJANSKA 21, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA
				KP	KP
7	8	9	10	11	12



## Međuvremenski izjednačenje cijena -zemljište

29	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	1,20	1,05	0,53	0,97	0,57	0,55	0,37
28		KOREKCIJSKI FAKTOR	1,36	1,43	1,11	1,17	1,14	1,23	1,00
27		BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26		BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	139,65	132,32	170,84	162,69	167,17	154,22	189,84
19		STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18		CJENOVNI BLOK	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI-POLJOPROVREDNO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI-POLJOPROVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO
17		DATUMSKLAPANJA UGOVORA	16.9.2022	27.1.2022	18.1.2024	12.7.2023	28.12.2023	12.1.2023	04.12..2024
16		UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
		PODLUŽE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15		CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	0,88	0,73	0,48	0,83	0,50	0,45	0,37
14		K <sub>inmax</sub>							
		K <sub>gmax</sub>							
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
12		NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
11	KATASTAR	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐANI	OLJASI
10		K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
9		SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
8		POVRŠINA U PROMETU (m2)	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
7		POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
6		K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐANI	OLJASI
5		K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
4		VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3		ADRESA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA
2		VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1		R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

<b>1,08</b>	<b>0,97</b>	<b>0,45</b>	<b>0,96</b>	<b>0,73</b>	<b>0,49</b>	<b>0,48</b>	<b>0,75</b>
1,35	1,17	1,30	1,30	1,00	1,15	1,15	1,43
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
140,80	162,69	146,19	146,19	189,95	165,78	165,78	132,32
PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
9.6.2022	12.7.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.9.2024	28.4.2023	9.5.2023	5.2.2022
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43	0,42	0,52
4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15

## 12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### STAMBENE ZGRADE

33	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	-1.556,05	-2.435,61	12.668,73	3.643,58	-2.435,61	-4.065,33
32	ODSTUP. OD PROSJEKA %	1,08	1,13	0,63	0,86	1,13	1,23
31	PROSJEČNA CIJENA €	21.914	21.914	21.914	21.914	21.914	21.914
30	GRUBO ČIŠĆENJE	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO
29	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	20.358,32	19.478,76	34.583,10	25.557,95	19.478,76	17.849,05
28	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,36	1,30	1,36	1,11	1,30	1,23
27	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	139,65	146,19	139,65	170,84	146,19	154,22
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
24	CIJENOVNI BLOK	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	OLJASI-GRADJEVINSKO	OLJASI-GRADJEVINSKO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-VRIJEDNO OBRADIVO
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.8.2022	26.10.2022	30.8.2022	6.2.2024	20.10.2022	12.1.2023
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	14.975,98	15.000,00	25.440,00	23.000,00	15.000,00	14.500,00
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m <sup>2</sup> )	13000	9741	7319	6078	4967	4204
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM.	288	76	195	228		
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE	116	140	110	116	68	91
11	K.O.	TORANJ	OLJASI	OLJASI	TORANJ	STRAŽEMAN	TRENKOVO
10	K.Č.	129,130,204,241	207,238,86	230	241	112,593,594	695
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU						
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	13404	9957	7624	6422	5035	4295
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
3	ADRESA	TORANJ 47, VELIKA	OLJASI 7, VELIKA	OLJASI 18, VELIKA	TORANJ 47, VELIKA	KANTROVCI 34, VELIKA	ANTUNOVAC 64, VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP			
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6

-11.412,44	-936,72	2.856,79	-7.593,23	4.928,95	-9.604,69
2,09	1,04	0,88	1,53	0,82	1,78
<b>21.914</b>	<b>21.914</b>	<b>21.914</b>	<b>21.914</b>	<b>21.914</b>	<b>21.914</b>
NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJMANJA POVRŠINA	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO CIJENA ZA 1/2 VLASNIŠTVA
10.501,94	20.977,65	24.771,16	14.321,14	26.843,32	12.309,69
1,17	1,55	1,55	1,43	1,35	1,23
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
162,69	122,17	122,62	132,32	140,80	154,22
PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC- GRAĐEVINSKO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
16.7.2022	11.6.2021	5.11.2021	7.1.2022	28.5.2022	8.2.2023
9.000,00	13.500,00	16.000,00	9.981,95	19.909,08	10.000,00
2699	2611	2511	2279	5297	5297
143	66	60	263	96	96
72	186	100	102	130	130
TRENKOVO	TRENKOVO	TRENKOVO	POLJANSKA	OLJASI	OLJASI
733	713	730	190/1	52	52
					1/2
2914	2863	2671	2644	5523	1761,5
OK	OK	OK	OK	OK	OK
ANTUNOVAC 44, VELIKA	ANTUNOVAC 4, VELIKA	ANTUNOVAC 38	POLJANSKA 21, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA
				KP	KP
7	8	9	10	11	12

## ZEMLJIŠTA

27	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	0,46	0,31	-0,20	0,23	-0,17	-0,18	-0,37
26	ODSTUP. OD PROSJEKA %	0,62	0,70	1,38	0,76	1,30	1,33	1,99
25	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>
24	GRUBO ČIŠĆENJE	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA
23	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	<b>1,20</b>	<b>1,05</b>	<b>0,53</b>	<b>0,97</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>	<b>0,37</b>
22	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,36	1,43	1,11	1,17	1,14	1,23	1,00
21	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
20	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	139,65	132,32	170,84	162,69	167,17	154,22	189,84
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.9.2022	27.1.2022	18.1.2024	12.7.2023	28.12.2023	12.1.2023	04.12..2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	PODLUŽE NA PLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
13	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,88	0,73	0,48	0,83	0,50	0,45	0,37
12	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
11	NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
10	KATASTAR	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI
9	KATASTAR	K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286
8	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
7	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
6	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3	ADRESA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7



0,34	0,23	-0,28	0,22	-0,01	-0,24	-0,26	0,01
0,68	0,76	1,62	0,77	1,01	1,50	1,53	0,99
<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>
USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO
<b>1,08</b>	<b>0,97</b>	<b>0,45</b>	<b>0,96</b>	<b>0,73</b>	<b>0,49</b>	<b>0,48</b>	<b>0,75</b>
1,35	1,17	1,30	1,30	1,00	1,15	1,15	1,43
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
140,80	162,69	146,19	146,19	189,95	165,78	165,78	132,32
9.6.2022	12.7.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.9.2024	28.4.2023	9.5.2023	5.2.2022
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43	0,42	0,52
4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRDANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15

Nakon statističke obrade može se za početnu tržišnu vrijednost

- građevinskog dijela zemljišta površine 5.400 m<sup>2</sup>  
sa Obiteljskom kućom i svim zgradama prihvatiti cijena : =21.914,00 EUR
- poljoprivrednog dijela zemljišta površine 6.723 m<sup>2</sup>  
prihvatiti cijena : **0,74 EUR/m<sup>2</sup> x 6.723 m<sup>2</sup>** = **4.975,02 EUR.**

SVEUKUPNO = 26.889,02 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

**26.900,00 EUR**

### 13. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnina upisanih u ZK uložak br. 135 u k.o. 327581, OLJASI a koja se sastoji od k.č. 660, kuća, dvorište i oranica u selu, na dan vrednovanja iznosi:

<b>26.900,00 EUR</b>
----------------------

Vinkovci, 22. srpanj 2025.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.



## **14. PRILOZI**

### **14.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, zatim internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim znanjima isti točni.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupala kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopравne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STAMBENE ZGRADE-OBITELJSKA KUĆA I STAMBENE ZGRADE-  
KUĆA ZA POVREMENI BORAVAK

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	TORANI 47, VELIKA	OLJASI 7, VELIKA	OLJASI 18, VELIKA	TORANI 47, VELIKA	KANTROVCI 34, VELIKA	ANTUNOVAC 64, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	129,130,204,241	207,238,86	230	241	112,595,594	695
6	K.O.	TORANI, TORANI, TORANI, TORANI	OLJASI, OLJASI, OLJASI	OLJASI	TORANI	STRAŽEVAN, STRAŽEVAN, STRAŽEVAN	TRENKOVO
7	POVRŠINA IZ ZK, UL. (m²)	13404	9957	7624	6422	5035	4295
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	13404	9957	7624	6422	5035	4295
9	SUVLASNIČKI UDELO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	241	238	230	241	594	695
11	K.O.	TORANI	OLJASI	OLJASI	TORANI	STRAŽEVAN	TRENKOVO
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)	116	140	110	116	68	91
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	288	76	195	228		
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	13000	9741	7319	6078	4967	4204
15	GODINA IZGRADNJE		1938			2003	
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA G <sub>red</sub> [kWh/(m²·a)]	-	-	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>red</sub> [kWh/(m²·a)]						
18	nZEB						
19	ETAŽNOST	S + PR	PO + PR	PO + PR	S + PR	PR	PR
20	GBP						
21	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	14.975,98	15.000,00	25.440,00	23.000,00	15.000,00	14.500,00
22	PODLIJEŽE NAPIATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
22	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.08.2022	26.10.2022	30.08.2022	06.02.2024	20.10.2022	12.01.2023
24	CIJENOVNI BLOK	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	OLJASI - GRADEVINSKO	OLJASI - GRADEVINSKO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - VRIJEDNO OBRADIVO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	ILBR, NEKRETNOST	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ANTUNOVAC 44, VELIKA	ANTUNOVAC 4, VELIKA	ANTUNOVAC 38, VELIKA	POLJANSKA 21, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA	OLJASI 25, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	733	713	730	190/1	52	52
6	K.O.	TRENKOVO	TRENKOVO	TRENKOVO	POLJANSKA	OLJASI	OLJASI
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)	2914	2863	2571	2644	5523	5523
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2914	2863	2571	2644	5523	2761,50
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU						1/2
10	K.Č.	733	713	730	190/1	52	52
11	K.O.	TRENKOVO	TRENKOVO	TRENKOVO	POLJANSKA	OLJASI	OLJASI
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)	72	186	100	102	130	130
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	143	66	60	263	96	96
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	2699	2611	2511	2279	5297	5297
15	GODINA IZGRADNJE	1945		1950		1967	1967
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q <sub>tot</sub> [kWh/(m²·a)]	-	-	-	-	-	-
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E <sub>tot</sub> [kWh/(m²·a)]						
18	NEZB						
19	ETAŽNOST	PR	PO + PR	PR	PR	PR	PR
20	GBP			160	263	226	226
21	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	9.000,00	13.500,00	16.000,00	9.981,95	19.909,08	10.000,00
22	PODRIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.07.2022	11.06.2021	05.11.2021	07.01.2022	28.05.2022	08.02.2023
24	CENOVNI BLOK	ANTUNOVAC - GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC - GRAĐEVINSKO	ANTUNOVAC - GRAĐEVINSKO	POLJANSKA - GRAĐEVINSKO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
8	ANTUNOVAC 4, VELIKA	

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MILANOVAC 1, VELIKA odnosno na k.č. 660 k.o. OLJASI, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/34

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 10.6.2025.

**POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**ETAŽNOST:** S – suteren, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvotka: 61769

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	, BRESTOVAC	, BRESTOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286,87
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI BRDANI, PERENCI BRDANI
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)		6805	3563	2902	2862	5452,55
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	6805	3563	2902	2862	5452,55	7258
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	87	78	358	108	1014	286
11	K.O.	KATASTAR	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOTIRAJUĆE ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Ki min					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,88	0,73	0,48	0,83	0,50	0,45
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.08.2022	27.01.2022	18.01.2024	12.07.2023	28.12.2023	12.01.2023
18	CIJENOVNI BLOK	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	PERENCI, POŽEŠKI BRDANI - POLJOPRIVREDNO	PERENCI, POŽEŠKI BRDANI - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	393	95	106,117	575,576	839	849	758
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	OLJASI	OLJASI	OLJAS, OLJASI	PERENCI BRDENI, PERENCI BRDENI	OLJASI	OLJASI
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)		9541	11321	11562	5618	10168	7037
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		9541	11321	11562	5618	10168	7037
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	393	95	106	575	839	849	758
11	K.O.	KATASTAR	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	OLJASI	OLJASI
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,37	0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43
16	PODULJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.12.2024	09.06.2022	12.07.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.09.2024	28.04.2023
18	CIJENOVNI BLOK	VELIKA - POLUOPRIVREDNO	VELIKA - POLUOPRIVREDNO	VELIKA - POLUOPRIVREDNO	PERENCI, POJEŠKI BRDANI - POLUOPRIVREDNO	VELIKA - POLUOPRIVREDNO	VELIKA - POLUOPRIVREDNO	VELIKA - POLUOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	14	15
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	, VELIKA	, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	P2	P2
5	K.Č.	503	353,386
6	K.O.	OLJASI	OLJASI, OLJASI
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m²)	5331	7491
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5331	7491
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	503	386
11	K.O.	OLJASI	OLJASI
12	NAMJENA	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,42	0,52
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.05.2023	05.02.2022
18	CIJENOVNI BLOK	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 87 k.o. OLJASI	RADI SE O KUPOPRODAJI 4 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 87 - 4716 M2 ORANICA, KČ BR. 159 - 223 M2 ŠIKARA, KČ BR. 452 - 1426 M2 LIVADA I KČ BR. 453 - 440 M2 LIVADA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 99 K.O. OLJASI.
4	k.č. 108 k.o. OLJASI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBLIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICA KČ BR. 108 - 2862 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 246 K.O. OLJASI TE KČ BR. 106 - 5906 M2 LIVADA I KČ BR. 117 - 5656 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 204 K.O. OLJASI.
6	k.č. 286 k.o. PERENCI	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 87 - 1.205 M2 ORANICA I KČ BR. 286 - 6.053 M2 ORANICA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 29 K.O. PERENCI BRDANI.
8	k.č. 93 k.o. OLJASI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SU PRODAJANE 4 NEKRETNOSTI ISTIH OBLIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICA KČ BR. 703/1 - 12348 M2 ORANICA UPISANE U ZK UL. 605 K.O. BRATULJEVO, KČ BR. 93 - 11321 M2 ORANICA UPISANE U ZK UL. 63 K.O. OLJASI, KČ BR. 22 - 3186 M2 LIVADA, KČ BR. 29 - 11632 M2 ORANICA, KČ BR. 130 - 3458 M2 ORANICA, KČ BR. 276 - 3158 M2 ORANICA, KČ BR. 358 - 2902 M2 ORANICA UPISANE U ZK UL. 8 K.O. OLJASI I KČ BR. 11 - 14555 M2 ORANICA, KČ BR. 166 - 2207 M2 ORANICA, KČ BR. 367 - 5909 M2 ORANICA, KČ BR. 393 - 9541 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 6 K.O. OLJASI.
9	k.č. 106 k.o. OLJASI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBLIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICA KČ BR. 108 - 2862 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 246 K.O. OLJASI TE KČ BR. 106 - 5906 M2 LIVADA I KČ BR. 117 - 5656 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 204 K.O. OLJASI.
15	k.č. 386 k.o. OLJASI	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 353 - 2028 M2 ORANICA I KČ BR. 386 - 5463 M2 ORANICA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 149 K.O. OLJASI.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VELIKA odnosno na k.č. 757 k.o. OLJASI, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/35

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 10.6.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, CK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), RS - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, Šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



14.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 08:43

Katastarska općina: 327581, OLJASI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2063/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 135

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	660	KUĆA, DVORIŠTE I ORANICA U SELU			12123	
		UKUPNO:			12123	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024. utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
**ZVJEZDANA DEBELJAK, dipl.inž.građ.**

32 100 Vinkovci / Ivana Vučića 8/(00385) 99 737 5858 / z.debeljak@mail.inet.hr

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**NEKRETNINE:** Nekretnina upisana u ZK uložak 331, k.o. 327581 Oljasi a koja se sastoji od k.č. br. 757, k.o. Oljasi

**NARUČITELJ:** MANDARIĆ d.o.o., Ulica Matije Gupca 16, 35000 Slavonski Brod, OIB 18911148865

**SVRHA:** Provedba stečajnog postupka

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**Broj elaborata: 39-5/2025**

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Zvezdana Debeljak** dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, imenovana rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave od 11. siječnja 2024.

## **S A D R Ź A J**

1. NASLOVNICA
2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
6. OČEVID
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
13. NALAZ I MIŠLJENJE
14. PRILOZI
- 14.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- 14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina
- 14.3. Izvadak iz zemljišne knjige

## 2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

##### MBS:

030139490

##### OIB:

66805738686

##### EUID:

HRSR.030139490

##### TVRTKA:

- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetske certificiranje
- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o.

##### SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Vinkovci (Grad Vinkovci)  
Ivana Vučića 8

##### PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

##### PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Izrada studija i planova
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Djelatnost informacijskog društva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- 1 \* - Djelatnosti fotokopiranja i uvezivanja
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Izrada projekata iz područja obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Istraživanje i razvoj obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Energetske certificiranje građevina - zgrada, ureda, stanova, stambenih objekata, poslovnih prostora, industrijskih objekata i postrojenja
- 1 \* - Provođenje energetske pregleda i pregleda javne rasvjete
- 1 \* - Certifikacija proizvoda i sustava
- 1 \* - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 1 - imenovana 14. studenog 2013. god.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. studenog 2013. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 2 \* - djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- 2 \* - djelatnost vještačenja i procjena nekretnina

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/5217-2	27.11.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-21/1525-2	15.02.2021	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	08.06.2017	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 2 od 3





REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	13.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	25.05.2020	elektronički upis
eu /	30.04.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00IFX-DXts8-bU4Yq-P95ap-qMHtY  
Kontrolni broj: 1WHrA-JfpVS-9xXfk-PF4gC

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 3 od 3

### 3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/470

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-06

Zagreb, 11. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Zvezdana Debeljak, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Pismohrana-ovdje



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

#### **4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015, 68/20, 12/24),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, pročišćeni tekst 94/17 ispravak pročišćenog teksta, 52/25 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPUO Velika

## 5. ZADATAK

Na temelju zahtjeva naručitelja, MANDARIĆ d.o.o., Slavonski Brod, Ulica Matije Gupca 16, OIB 18911148865, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u ZK uložak br. 331, k.o. 327581 OLJASI, i to:

- k.č. br. 757, ORANICA TURSKO GROBLJU, ukupne površine 5274 m<sup>2</sup>

Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu:

Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16,  
35000 SLAVONSKI BROD

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

### **Dan vrednovanja:**

03.06.2025.g.

### **Dan kakvoće:**

03.06.2025.g.

### **Svrha:**

Provedba stečajnog postupka.

### **Opis i stanje čestica:**

Predmetna čestica, k.č. 757, k.o. Oljasi, površine 5274 m<sup>2</sup> nalazi se u naselju Milanovci koji je u sastavu općine Velika.

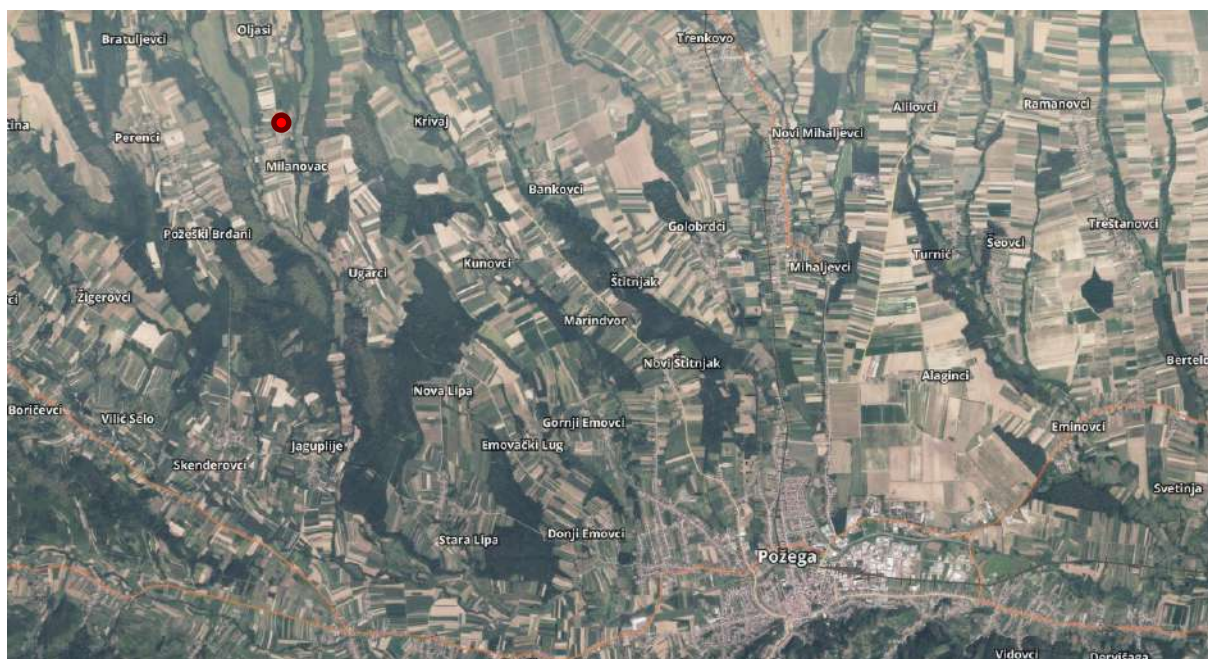
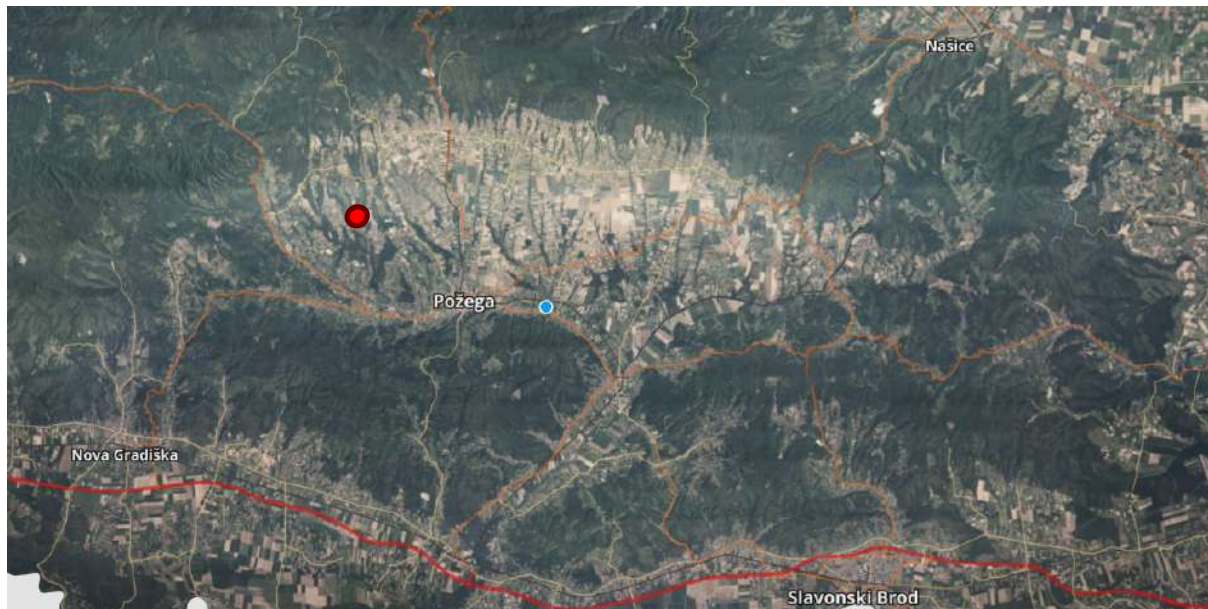
Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljišta spadaju u 4.1. kategoriju zemljišta.

Prema PPUO Velika čestica je smještena u dijelu označenom kao P3 -ostala obradiva tla. Pristup na predmetnu česticu je sa istočne strane s postojećeg javnog puta u općoj upotrebi.

U naravi predmetna čestice je u trenutku očevida poljoprivredno zemljište dijelom s nasadom paulovnije.



## Prostorna identifikacija

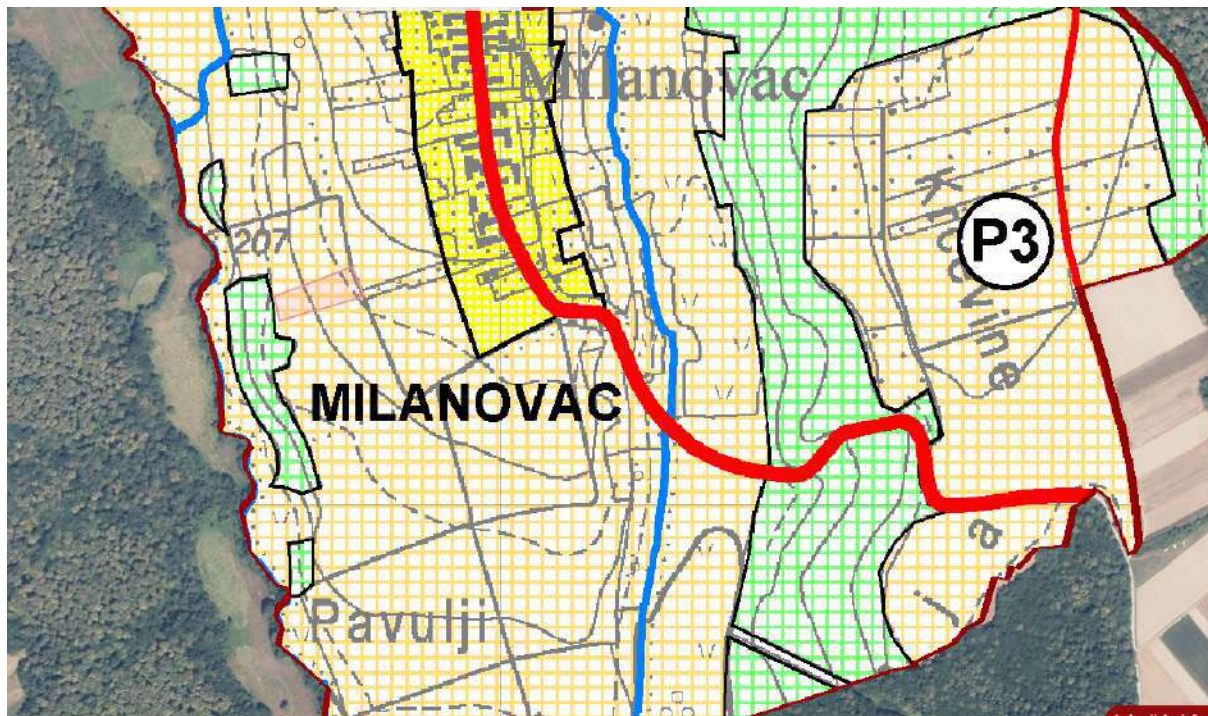








Prema PPUO Velika nekretnina se nalaze u P3 -ostala obradiva tla u naselju Milanovac



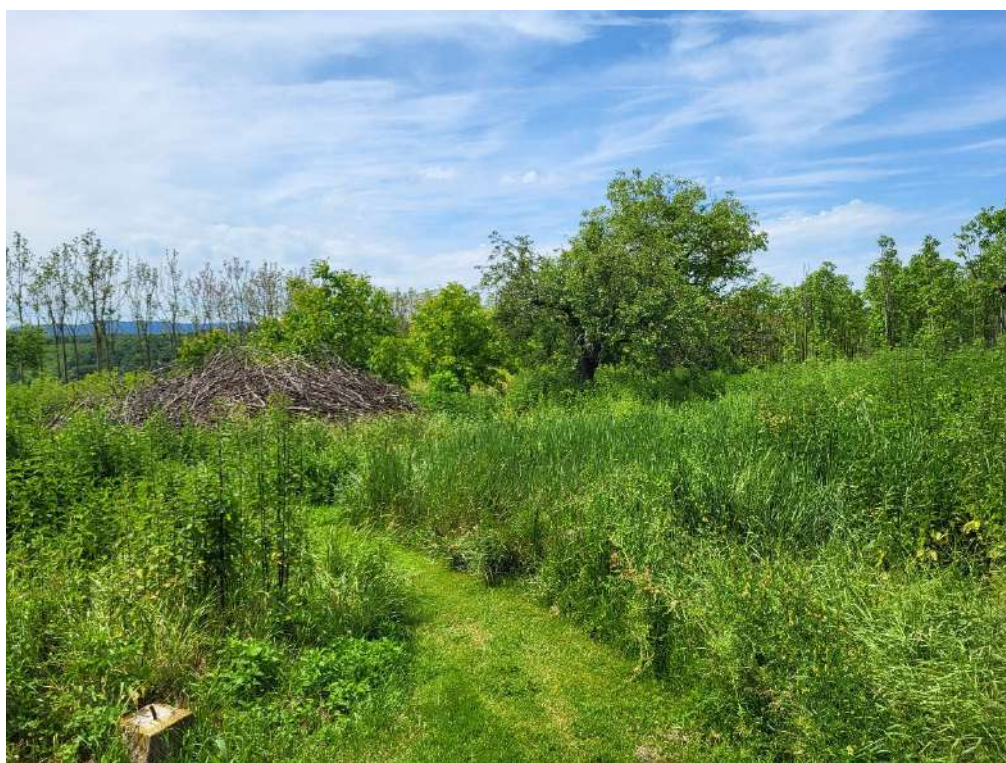
## 6. OČEVID

Očevid je izvršen 03.06. 2025.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno je identificirana katastarska čestica k.č. 757, k.o. Oljasi.
- U naravi je čestica poljoprivredno zemljište s nasadom paulovnije.
- Prema PPUO velika čestica je smještene u području P3 - ostala obradiva tla u naselju Milanovac.
- Prema neslužbenim kopijama izvatka iz zemljišne knjige nekretnine su u vlasništvu: Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD
- Podaci o geometrijskim vrijednostima i suvlasničkim udjelima u ovom elaboratu su iz ZK uložka - posjedovnice.



## FOTODOKUMENTACIJA



## 7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnine upisana u ZK uložak 331, k.o. 327581, Oljasi u naravi je poljoprivredno zemljište s nasadom paulovnije površine 5274 m<sup>2</sup>.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku
- Prema PPUG Požega predmetna čestica se nalazi u području P3- ostala obradiva tla naselja Milanovac.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na evropskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.) u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a u 2016. i 2018. Indeks potrošačkih cijena ponovno lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g., u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018. Iznosila je 2,6% i zadržava se na toj razini i u 2019. godini. Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021., 2022. i 2023. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>





## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta KLASA: 364-01/25-02/35, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetne nekretnine.
- Indeksni nizovi za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

## 10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti zemljišta..

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta (članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.


## 11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje:

- za kupoprodaju zemljišta 1. kategorije KLASA: 364-01/25-02/35, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 10.6. 2025. za 15 (petnaest) transakcija za koje je provedena evaluacija, a koje su unutar cjenovnog bloka, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnina koje se procjenjuje, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

Interkvalitativno izjednačenje provođeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.							
2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)							
3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.							

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -zemljište

19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	
18	CJENOVNI BLOK		VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPROVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPROVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		16.9.2022	27.1.2022	18.1.2024	12.7.2023	28.12.2023	12.1.2023	04.12..2024
16	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		0,88	0,73	0,48	0,83	0,50	0,45	0,37
14	Kinmax								
	Kimax								
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA A	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
12		NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
11	KATASTAR	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐA NI	OLJASI
10		K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU								
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)		6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
7	ZEMLJIŠNA KNJIGA	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
6		K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐA NI	OLJASI
5		K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3	ADRESA		VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6	7

PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPROVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
9.6.2022	12.7.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.9.2024	28.4.2023	9.5.2023	5.2.2022
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43	0,42	0,52
4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15

## Međuvremenski izjednačenje cijena

29	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	1,20	1,05	0,53	0,97	0,57	0,55	0,37
28	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,36	1,43	1,11	1,17	1,14	1,23	1,00
27	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	139,65	132,32	170,84	162,69	167,17	154,22	189,84
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18	CJENOVNI BLOK	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI-POLJOPROVREDNO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI-POLJOPROVREDNO	VELIKA-POLJOPRIVREDNO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.9.2022	27.1.2022	18.1.2024	12.7.2023	28.12.2023	12.1.2023	04.12..2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	0,88	0,73	0,48	0,83	0,50	0,45	0,37
14	Kinmax							
	Kimax							
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
12	NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
11	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐANI	OLJASI
10	K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
6	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI,BRĐANI	OLJASI
5	K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3	ADRESA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7



<b>1,08</b>	<b>0,97</b>	<b>0,45</b>	<b>0,96</b>	<b>0,73</b>	<b>0,49</b>	<b>0,48</b>	<b>0,75</b>
1,35	1,17	1,30	1,30	1,00	1,15	1,15	1,43
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
140,80	162,69	146,19	146,19	189,95	165,78	165,78	132,32
PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	PERNECI, POŽEŠKI BRĐANI- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO	VELIKA- POLJOPRIVRED NO
9.6.2022	12.7.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.9.2024	28.4.2023	9.5.2023	5.2.2022
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43	0,42	0,52
4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15

## 12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

27	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	0,46	0,31	-0,20	0,23	-0,17	-0,18	-0,37
26	ODSTUP. OD PROSJEKA %	0,62	0,70	1,38	0,76	1,30	1,33	1,99
25	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>
24	GRUBO ČIŠĆENJE	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA
23	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	<b>1,20</b>	<b>1,05</b>	<b>0,53</b>	<b>0,97</b>	<b>0,57</b>	<b>0,55</b>	<b>0,37</b>
22	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,36	1,43	1,11	1,17	1,14	1,23	1,00
21	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
20	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	139,65	132,32	170,84	162,69	167,17	154,22	189,84
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.9.2022	27.1.2022	18.1.2024	12.7.2023	28.12.2023	12.1.2023	04.12..2024
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,88	0,73	0,48	0,83	0,50	0,45	0,37
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
12	NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
11	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI
10	K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286	393
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU							
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )	6805	3563	2902	2862	5452	7258	9541
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3	ADRESA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	VELIKA
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7

0,34	0,23	-0,28	0,22	-0,01	-0,24	-0,26	0,01
0,68	0,76	1,62	0,77	1,01	1,50	1,53	0,99
<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>	<b>0,74</b>
USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO
<b>1,08</b>	<b>0,97</b>	<b>0,45</b>	<b>0,96</b>	<b>0,73</b>	<b>0,49</b>	<b>0,48</b>	<b>0,75</b>
1,35	1,17	1,30	1,30	1,00	1,15	1,15	1,43
189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
140,80	162,69	146,19	146,19	189,95	165,78	165,78	132,32
9.6.2022	12.7.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.9.2024	28.4.2023	9.5.2023	5.2.2022
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43	0,42	0,52
4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA	4.1.KATEGORIJA
P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
OLJASI	OLJASI	PERENCI, BRĐANI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
93	106,117	575,576	839	849	758	503	353,386
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
11321	11562	5618	10168	7037	5205	5331	7491
PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
VELIKA	VELIKA	BRESTOVAC	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA	VELIKA
KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
8	9	10	11	12	13	14	15

Nakon statističke obrade može se za početnu tržišnu vrijednost zemljišta prihvatiti cijena :  
0,74 EUR/ m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

$$0,74 \text{ EUR/m}^2 \times 5.274 \text{ m}^2 = 3.902,76 \text{ EUR.}$$

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

**3.900,00 EUR**

### **13. NALAZ I MIŠLJENJE**

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak br. 331 u k.o. 327581, OLJASI a koja se sastoji od k.č. 757, ORANICA TURSKO GROBLJE, na dan vrednovanja iznosi:

<b>3.900,00 EUR</b>
---------------------

Vinkovci, 22. srpanj 2025.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.



## **14. PRILOZI**

### **14.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, zatim internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim znanjima isti točni.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupala kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.



14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka : 61769

1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	, BRESTOVAC	, BRESTOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	159,452,453,87	78	358	108	1014	286,87
6	K.O.	OLJAS, OLJASLOJ AST, OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI BRDANI, PERENCI BRDANI
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	6805	3563	2902	2862	5452,55	7258
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	6805	3563	2902	2862	5452,55	7258
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	87	78	358	108	1014	286
11	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	PERENCI
12	NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOTICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,88	0,73	0,48	0,88	0,50	0,45
16	PODUJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.09.2022	27.01.2022	18.01.2024	12.07.2023	28.12.2023	12.01.2023
18	CIJENOVNI BLOK	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	PERENCI, POŽEŠKI BRDANI - POLJOPRIVREDNO	PERENCI, POŽEŠKI BRDANI - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.R.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA	, BRESTOVAC	, VELIKA	, VELIKA	, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	393	95	106,117	575,576	839	849	758
6	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJAS, OLJASI	PERENCI BRDENI, PERENCI BRDENI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	9541	11321	11562	5618	10168	7037	5205
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	9541	11321	11562	5618	10168	7037	5205
9	SUVLASNIČKI UDILO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	393	95	106	575	839	849	758
11	K.O.	OLJASI	OLJASI	OLJASI	PERENCI	OLJASI	OLJASI	OLJASI
12	NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,37	0,80	0,83	0,35	0,74	0,73	0,43
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.12.2024	09.06.2022	12.07.2023	15.12.2022	14.10.2022	17.09.2024	28.04.2023
18	CIJENOVNI BLOK	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	PERENCI, POŽEŠKI BRDANI - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.RR. NEKRETNINE	14	15
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	, VELIKA	, VELIKA
4	VRSTA NEKRETNINE	P2	P2
5	K.Č.	503	353,386
6	K.O.	OLJASI	OLJASI, OLJASI
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	5331	7491
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5331	7491
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	503	386
11	K.O.	OLJASI	OLJASI
12	NAMJENA	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kim max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,42	0,52
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.05.2023	05.02.2022
18	CIJENOVNI BLOK	VELIKA - POLJOPRIVREDNO	VELIKA - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 87 k.o. OLJASI	RADI SE O KUPOPRODAJI 4 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 87 - 4716 M2 ORANICA, KČ BR. 159 - 223 M2 ŠIKARA, KČ BR. 452 - 1426 M2 LIVADA I KČ BR. 453 - 440 M2 LIVADA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 99 K.O. OLJASI.
4	k.č. 108 k.o. OLJASI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBLIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICA KČ BR. 108 - 2862 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 246 K.O. OLJASI TE KČ BR. 106 - 5906 M2 LIVADA I KČ BR. 117 - 5656 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 204 K.O. OLJASI.
6	k.č. 286 k.o. PERENCI	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 87 - 1.205 M2 ORANICA I KČ BR. 286 - 6.053 M2 ORANICA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 29 K.O. PERENCI BRDANI.
8	k.č. 93 k.o. OLJASI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SU PRODAJANE 4 NEKRETNOSTI ISTIH OBLIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICA KČ BR. 703/1 - 12348 M2 ORANICA UPISANE U ZK UL. 605 K.O. BRATULJEVO, KČ BR. 93 - 11321 M2 ORANICA UPISANE U ZK UL. 63 K.O. OLJASI, KČ BR. 22 - 3186 M2 LIVADA, KČ BR. 29 - 11632 M2 ORANICA, KČ BR. 130 - 3458 M2 ORANICA, KČ BR. 276 - 3158 M2 ORANICA, KČ BR. 358 - 2902 M2 ORANICA UPISANE U ZK UL. 8 K.O. OLJASI I KČ BR. 11 - 14555 M2 ORANICA, KČ BR. 166 - 2207 M2 ORANICA, KČ BR. 367 - 5909 M2 ORANICA, KČ BR. 393 - 9541 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 6 K.O. OLJASI.
9	k.č. 106 k.o. OLJASI	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SE PRODAJE 2 NEKRETNOSTI ISTIH OBLIJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CIJENU. ČESTICA KČ BR. 108 - 2862 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 246 K.O. OLJASI TE KČ BR. 106 - 5906 M2 LIVADA I KČ BR. 117 - 5656 M2 LIVADA UPISANE U ZK UL. 204 K.O. OLJASI.
15	k.č. 386 k.o. OLJASI	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRARKE ČESTICE KČ BR. 353 - 2028 M2 ORANICA I KČ BR. 386 - 5463 M2 ORANICA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNOST UPISANE U ISTI ZK UL. 149 K.O. OLJASI.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , VELIKA odnosno na k.č. 757 k.o. OLJASI, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/35

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 10.6.2025.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, CK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), RS - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, Šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

14.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 08:43

Katastarska općina: 327581, OLJASI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2063/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 331

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	757	ORANICA TURSKO GROBLJE			5274	
		UKUPNO:			5274	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.



**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ZVJEZDANA DEBELJAK, dipl.inž.građ.**

32 100 Vinkovci / Ivana Vučića 8/(00385) 99 737 5858 / z.debeljak@mail.inet.hr

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**NEKRETNINE:** Nekretnine upisane u ZK uložak 301 i ZK uložak 753 k.o. 327174 Donji Emovci a koje se sastoje od k.č. br. 160/5 i k.č. br. 160/6, k.o. Donji Emovci

**NARUČITELJ:** MANDARIĆ d.o.o., Ulica Matije Gupca 16, 35000 Slavonski Brod, OIB 18911148865

**SVRHA:** Provedba stečajnog postupka

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**Broj elaborata: 39-1/2025**

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Zvezdana Debeljak** dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, imenovana rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave od 11. siječnja 2024.

## **S A D R Ź A J**

1. NASLOVNICA
2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
6. OČEVID
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
13. NALAZ I MIŠLJENJE
14. PRILOZI
- 15.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- 15.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina
- 15.3. Izvadak iz zemljišne knjige

## 2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

MBS:

030139490

OIB:

66805738686

EUID:

HRSR.030139490

TVRTKA:

- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetske certificiranje
- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Vinkovci (Grad Vinkovci)  
Ivana Vučića 8

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Izrada studija i planova
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Djelatnost informacijskog društva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- 1 \* - Djelatnosti fotokopiranja i uvezivanja
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Izrada projekata iz područja obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Istraživanje i razvoj obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Energetske certificiranje građevina - zgrada, ureda, stanova, stambenih objekata, poslovnih prostora, industrijskih objekata i postrojenja
- 1 \* - Provođenje energetske pregleda i pregleda javne rasvjete
- 1 \* - Certifikacija proizvoda i sustava
- 1 \* - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 1 - imenovana 14. studenog 2013. god.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. studenog 2013. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 2 \* - djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- 2 \* - djelatnost vještačenja i procjena nekretnina

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/5217-2	27.11.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-21/1525-2	15.02.2021	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	08.06.2017	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	13.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	25.05.2020	elektronički upis
eu /	30.04.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00IFX-DXts8-bU4Yq-P95ap-qMHtY  
Kontrolni broj: 1WHrA-JfpVS-9xXfk-PF4gC

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 3 od 3



### 3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/470

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-06

Zagreb, 11. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Zvezdana Debeljak, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Pismohrana-ovdje



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

#### **4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015, 68/20, 12/24),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, pročišćeni tekst 94/17 ispravak pročišćenog teksta, 52/25 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPUG Požega

## **5. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva naručitelja, MANDARIĆ D.O.O., SLAVONSKI BROD, ULICA MATIJE GUPCA 16, OIB 18911148865, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u ZK uložak br. 301 i ZK uložak 753, k.o. 327174 DONJI EMOVCI, i to:

- k.č. br. 160/6, ORANICA DULJINE U DULJINAMA, ukupne površine 2.474,46 m<sup>2</sup> i
- k.č.br. 160/5, ORANICA DULJINE U DULJINI, ukupne površine 2.539,20 m<sup>2</sup>.

Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu:

Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16,  
35000 SLAVONSKI BROD

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

### **Dan vrednovanja:**

03.06.2025.g.

### **Dan kakvoće:**

03.06.2025.g.

### **Svrha:**

Provedba stečajnog postupka.

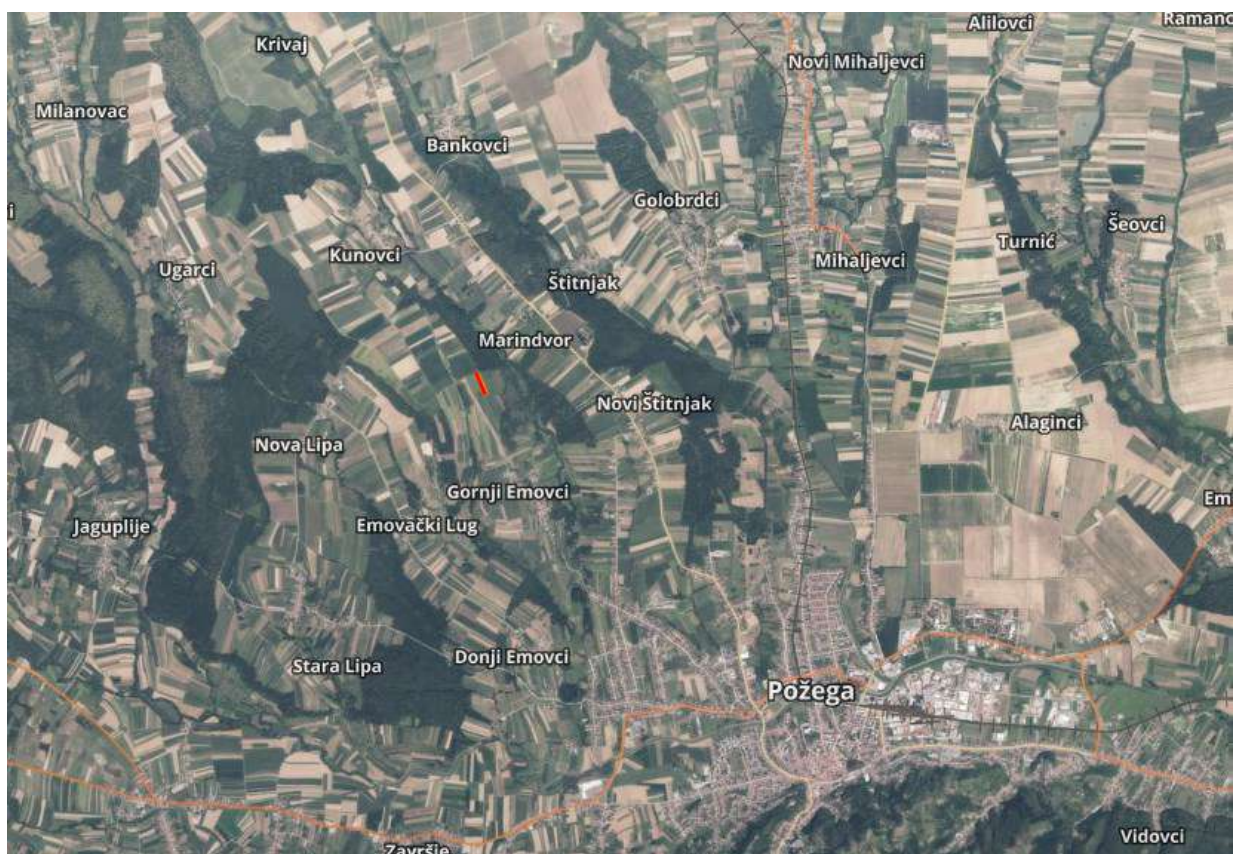
### **Opis i stanje čestica:**

Predmetne čestice, k.č.160/6 površine 2.474,46 m<sup>2</sup> i k.č. 160/5 površine 2.539,20 m<sup>2</sup> nalaze se sjeverno od naselja Donji Emovci. Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljišta spadaju u 4.1. kategoriju zemljišta. Prema PPUG Požega čestice su smještene u području označenom kao PŠ-ostalo šumsko i poljoprivredno zemljište. Pristup na predmetne čestice je sa sjeverne strane s postojećeg javnog puta u općoj upotrebi.

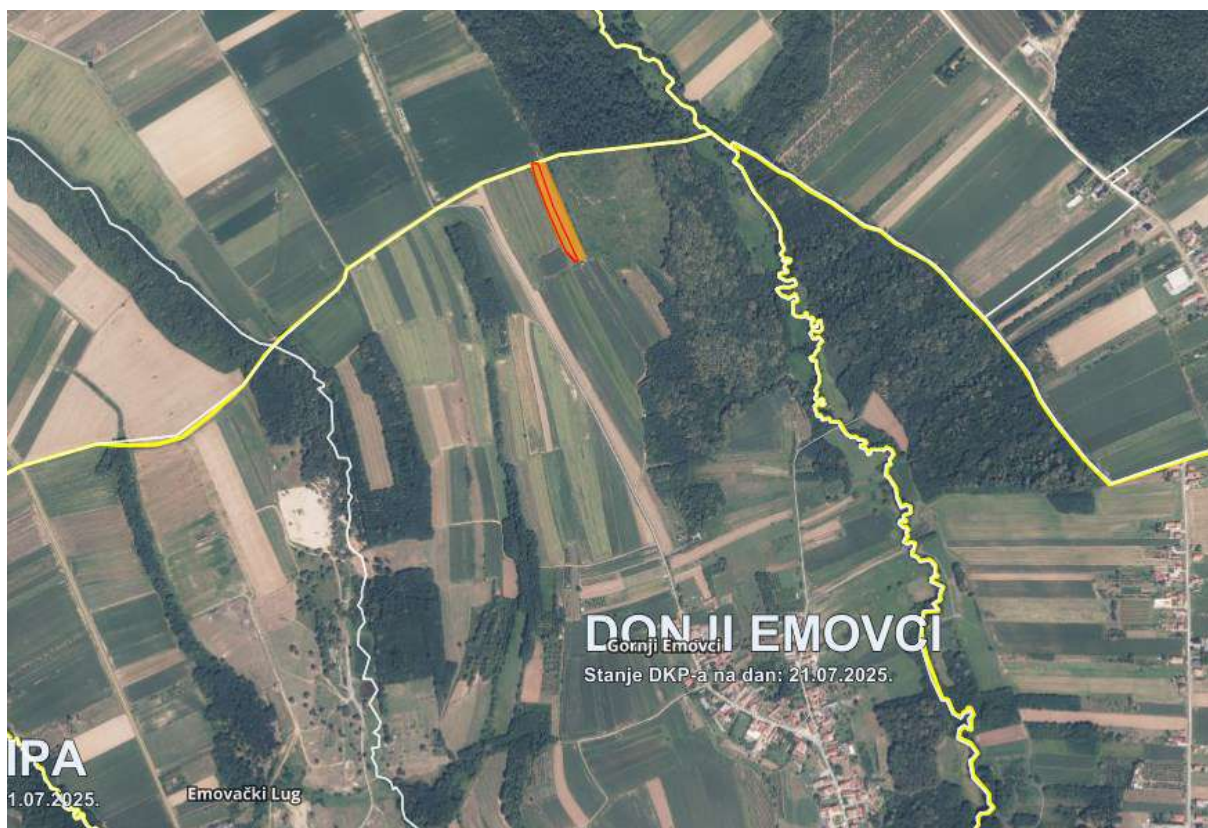
U naravi predmetne čestice su u trenutku očevida neobrađeno poljoprivredno zemljište.



## Prostorna identifikacija

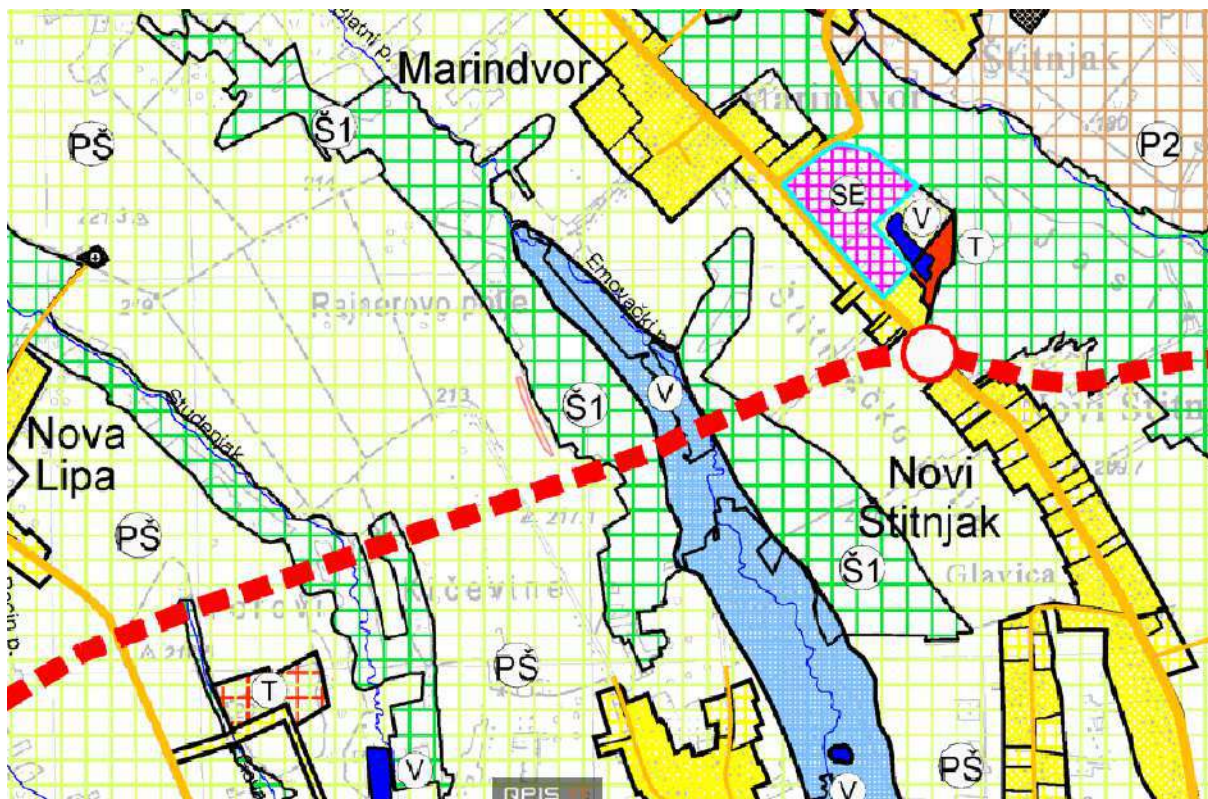








Prema PPUG Požega nekretnine se nalaze u području označenom kao PŠ -ostala šumska i poljoprivredna zemljišta.



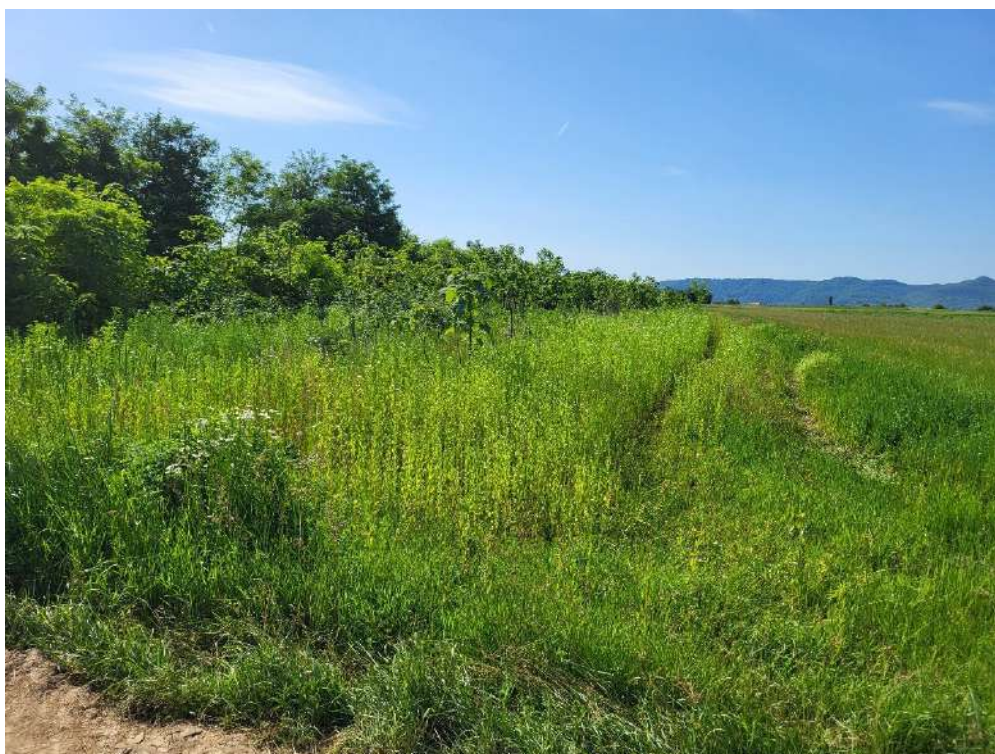
## 6. OČEVID

Očevid je izvršen 3.06. 2025.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno su identificirane katastarske čestice k.č. 160/6 i 160/5, k.o. Donji Emovci
- U naravi je čestice su neobrađeno poljoprivredno zemljište smještene sjeverno od naselja Donji Emovci
- Prema PPUG Požega čestice su smještene u dijelu označenom kao PŠ – ostala šumska i poljoprivredna zemljišta ,
- Prema neslužbenim kopijama izvotka iz zemljišne knjige nekretnine su u vlasništvu: Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD
- Podaci o geometrijskim vrijednostima i suvlasničkim udjelima u ovom elaboratu su iz ZK uložka - posjedovnice.



## FOTODOKUMENTACIJA



## **7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE**

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnine upisane u ZK uložak 301 i ZK uložak 753, k.o. 327174 Donji Emovci su neobrađena poljoprivredna zemljišta, k.č. 160/6 površine 2.474,46 m<sup>2</sup> i k.č. 160/5 površine 2.539,20 m<sup>2</sup>.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku
- Prema PPUG Požega predmetne čestice se nalaze u području PŠ ostala šumska i poljoprivredna zemljišta.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta.

## **8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na evropskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.) u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a u 2016. i 2018. Indeks potrošačkih cijena ponovno lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g., u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018. Iznosila je 2,6% i zadržava se na toj razini i u 2019. godini. Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021., 2022. i 2023. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>



## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta KLASA: 940-01/25-01/2, UR.BROJ: 2177-1-07-02/07-25-19, od 11.6. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetnih nekretnina.
- Indeksni nizovi za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

## 10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti zemljišta..

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta (članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.




## 11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Temeljem dobivenih podataka iz zbirke kupoprodajnih ugovora, dobivenih RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravno odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje:

- za kupoprodaju zemljišta 4.1. kategorije KLASA: 940-01/25-01/2, UR.BROJ: 2177-1-07-02/07-25-19, od 11.6. 2025. za 5 (pet) transakcija za koje je provedena evaluacija, a koje su unutar cjenovnog bloka, koje su iste namjene i kategorije kao nekretnina koje se procjenjuje, izvršena je statistička obrada podataka i izračun tržišne vrijednosti.

Međuvremensko izjednačenje izvršeno je korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

Interkvalitativno izjednačenje provođeno je na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena za slične nekretnine.

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
 <b>150</b> GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.							
2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)							
3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.							

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -zemljište

19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18	CJENOVNI BLOK		KUNOVCI- VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI- VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI- VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI- VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI- VRIJEDNO OBRADIVO
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.1.2024	3.2.2023	3.3.2025	3.3.2025	9.1.2023
16	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)		0,60	0,28	0,52	0,52	0,42
14	Kinmax						
	Kimax						
13		KATEGORIJA ZEMLIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
12		NAMJENA	P1	P1	P2	P2	P2
11	KATASTAR	K.O.	UGARCI	EMOVCI	DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI	POŽEGA
10		K.Č.	986/2	498/21	308,309	308,309	2719
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU						
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)		5826	5265	4776,37	4776,37	625
7	ZEMLIŠNA KNJIGA	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m2)	5826	5265	4776,37	4776,37	625
6		K.O.	UGARCI	EMOVCI	DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI	POŽEGA
5		K.Č.	986/2	498/21	308,309	308,309	2719
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3	ADRESA		POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5

## Međuvremensko izjednačenje cijena

29	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2)	0,67	0,34	0,52	0,52	0,52
28		KOREKCIJSKI FAKTOR	1,11	1,23	1,00	1,00	1,23
27		BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26		BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	170,84	154,22	189,84	189,84	154,22
19		STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18		CJENOVNI BLOK	KUNOVCI-VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI-VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI-VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI-VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI-VRIJEDNO OBRADIVO
17		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.1.2024	3.2.2023	3.3.2025	3.3.2025	9.1.2023
16		UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
16		PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
15		CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	0,60	0,28	0,52	0,52	0,42
14		Kinmax					
14		Kimax					
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
12		NAMJENA	P1	P1	P2	P2	P2
11	KATASTAR	K.O.	UGARCI	EMOVCI	DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI	POŽEGA
10		K.Č.	986/2	498/21	308,309	308,309	2719
9		SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU					
8		POVRŠINA U PROMETU (m2)	5826	5265	4776,37	4776,37	625
7	ZEMLIŠNA KNJIGA	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	5826	5265	4776,37	4776,37	625
6		K.O.	UGARCI	EMOVCI	DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI	POŽEGA
5		K.Č.	986/2	498/21	308,309	308,309	2719
4		VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3		ADRESA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
2		VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
1		R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5

## 12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

27	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	0,15	-0,17	0,00	0,00	0,00
26		ODSTUP. OD PROSJEKA %	0,78	1,51	1,00	1,00	1,00
25		PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>
24		GRUBO ČIŠĆENJE	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA	NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO
23	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	<b>0,67</b>	<b>0,34</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>	<b>0,52</b>
22		KOREKCIJSKI FAKTOR	1,11	1,23	1,00	1,00	1,23
21		BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
20		BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	170,84	154,22	189,84	189,84	154,22
17		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.1.2024	3.2.2023	3.3.2025	3.3.2025	9.1.2023
16		UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
		PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
15		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,60	0,28	0,52	0,52	0,42
13		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
12		NAMJENA	P1	P1	P2	P2	P2
11	KATASTAR	K.O.	UGARCI	EMOVCI	DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI	POŽEGA
10		K.Č.	986/2	498/21	308,309	308,309	2719
9		SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU					
8		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	5826	5265	4776,37	4776,37	625
7		POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )	5826	5265	4776,37	4776,37	625
4		VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
3		ADRESA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA	POŽEGA
2		VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
1		R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5

Nakon statističke obrade može se za početnu tržišnu vrijednost zemljišta prihvatiti cijena :  
0,52 EUR/ m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

k.č. 160/6, k.o. Donji Emovci: 0,52 EUR/m<sup>2</sup> x 2,474,46 m<sup>2</sup> = 1.286,72 EUR.

k.č. 160/5, k.o. Donji Emovci: 0,52 EUR/m<sup>2</sup> x 2.539,20 m<sup>2</sup> = 1.320,38 EUR.

SVEUKUPNO = 2.607,10 EUR

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

**2.600,00 EUR**

### 13. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnina upisanih u ZK uložak br. 301 i ZK uložak 753 u k.o. 327174, DONJI EMOVCI a koje se sastoje od k.č. 160/6 i k.č. 160/5, koje su u naravi oranice DULJINE U DULJINAMA, na dan vrednovanja iznosi:

<b>2.600,00 EUR</b>
---------------------

Vinkovci 22. srpanj 2025.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.





## **14. PRILOZI**

### **14.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane RH, Požeško-slavonska županija, Grad Požega, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i gospodarenje, zatim internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim znanjima isti točni.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupala kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA / GRAD POŽEGA  
UPRAVNI ODJEL ZA KOMUNALNE DJELATNOSTI I GOSPODARENJE

**IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA**

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 61865

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, POŽEGA	, POŽEGA	, POŽEGA	, POŽEGA	, POŽEGA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	986/2	498/21	308,309	308,309	2719
6	K.O.	UGARCI	EMOVCI	DONJI EMOVCI, DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI, DONJI EMOVCI	POŽEGA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	5826	5265	4776,37	4776,37	625
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5826	5265	4776,37	4776,37	625
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	986/2	498/21	308	309	2719
11	K.O.	UGARCI	DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI	DONJI EMOVCI	POŽEGA
12	NAMJENA	P1	P1	P2	P2	P2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
		Kin max				
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,60	0,28	0,52	0,52	0,42
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	DA	DA	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.01.2024	03.02.2023	03.09.2025	03.09.2025	09.01.2023
18	CIJENOVNI BLOK	KUNOVCI - VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI - VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI - VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI - VRIJEDNO OBRADIVO	KUNOVCI - VRIJEDNO OBRADIVO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , POŽEGA odnosno na k.č. 160/5; 160/6 k.o. DONJI EMOVCI, POŽEGA; DONJI EMOVCI, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/25-01/2

URBROJ: 2177-1-07-02/07-25-19

IZRADIO/IZRADILA:  
VALENTINA MIRKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POŽEGA, 11.6.2025.

#### POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razdijelne nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - IZGRAĐENO - građevinsko područje - Izgrađeni dio, GP - NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimne sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

14.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 07:57

Katastarska općina: 327174, DONJI EMOVCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2063/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 301

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	160/6	ORANICA DULJINE U DULJINAMA		688		
		UKUPNO:		688		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno :12.siječnja 1927.br. 63/Z  Na temelju pravomoćne urudžbene isprave od 20.veljače 1926. br. 2275 gr. uknjižuje se pravo dosmrtnog uživanja jedne četvrtine dijela nekretnine u A za korist: <b>DUJMOVIĆ ANA UD., EMINOVCI</b>		
2.			
2.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 08:43

Katastarska općina: 327174, DONJI EMOVCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2063/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 753

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	160/5	ORANICA DULJINE U DULJINI		706		
		UKUPNO:		706		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO  
I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
**ZVJEZDANA DEBELJAK, dipl.inž.građ.**

32 100 Vinkovci / Ivana Vučića 8/(00385) 99 737 5858 / z.debeljak@mail.inet.hr

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**NEKRETNINE:** Nekretnina upisana u ZK uložak 612, k.o. 328014 VILIĆ SELO a koja se sastoji od k.č. br. 1391/53

**NARUČITELJ:** MANDARIĆ d.o.o., Ulica Matije Gupca 16, 35000 Slavonski Brod, OIB 18911148865

**SVRHA:** Provedba stečajnog postupka

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**Broj elaborata: 39-7/2025**

Elaborat je izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina **Zvezdana Debeljak** dipl. inž. građ. iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, imenovana rješenjem Ministarstva pravosuđa i uprave od 11. siječnja 2024.

## **S A D R Ź A J**

1. NASLOVNICA
2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
5. ZADATAK
6. OČEVID
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE
11. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
13. NALAZ I MIŠLJENJE
14. PRILOZI
- 15.1. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- 15.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina
- 15.3. Izvadak iz zemljišne knjige

## 2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

### IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

#### SUBJEKT UPISA

MBS:

030139490

OIB:

66805738686

EUID:

HRSR.030139490

TVRTKA:

- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o. za projektiranje, nadzor i energetska certificiranje
- 1 PROJEKTNI URED DEBELJAK d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Vinkovci (Grad Vinkovci)  
Ivana Vučića 8

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Projektiranje, gradnje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - Nadzor nad gradnjom
- 1 \* - Izrada studija i planova
- 1 \* - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - Djelatnost informacijskog društva
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe i pružanje usluga u trgovini u svrhu ostvarivanja dobiti ili drugog gospodarskog učinka, na domaćem ili inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih (inozemnih) tvrtki
- 1 \* - Djelatnosti fotokopiranja i uvezivanja
- 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Izrada projekata iz područja obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Istraživanje i razvoj obnovljivih izvora energije
- 1 \* - Energetska certificiranje građevina - zgrada, ureda, stanova, stambenih objekata, poslovnih prostora, industrijskih objekata i postrojenja
- 1 \* - Provođenje energetske pregleda i pregleda javne rasvjete
- 1 \* - Certifikacija proizvoda i sustava
- 1 \* - Izrada projekata iz područja energetske učinkovitosti

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Zvezdana Debeljak, OIB: 72408994298  
Vinkovci, Ivana Vučića 8
- 1 - član uprave
- 1 - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno
- 1 - imenovana 14. studenog 2013. god.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva.  
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 14. studenog 2013. godine

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- 2 \* - djelatnost vještačenja u graditeljstvu
- 2 \* - djelatnost vještačenja i procjena nekretnina

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-13/5217-2	27.11.2013	Trgovački sud u Osijeku
0002 Tt-21/1525-2	15.02.2021	Trgovački sud u Osijeku
eu /	26.06.2014	elektronički upis
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	28.06.2016	elektronički upis
eu /	08.06.2017	elektronički upis

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Elektronički zapis  
Datum: 18.01.2023

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

REU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	13.06.2018	elektronički upis
eu /	24.06.2019	elektronički upis
eu /	25.05.2020	elektronički upis
eu /	30.04.2021	elektronički upis
eu /	28.04.2022	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 3. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 0.66 EUR naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:  
CN=sudreg, L=ZAGREB,  
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00IFX-DXts8-bU4Yq-P95ap-qMHtY  
Kontrolni broj: 1WHrA-JfpVS-9xXfk-PF4gC

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.  
Isto možete učiniti i na web stranici  
[http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola\\_izvornika/](http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/) unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.  
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.  
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2023-01-18 11:40:57  
Podaci od: 2023-01-18

D004  
Stranica: 3 od 3



### 3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/470

URBROJ: 514-03-03-02/05-24-06

Zagreb, 11. siječnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Zvezdana Debeljak, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Ivana Vučića 8, OIB: 72408994298, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Zvezdana Debeljak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Zvezdana Debeljak, Vinkovci, Ivana Vučića 8
2. Pismohrana-ovdje



UA0WL9staE63sQ69wlwjxQ

#### **4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/2015, 122/2015, 68/20, 12/24),
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, pročišćeni tekst 94/17 ispravak pročišćenog teksta, 52/25 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (N.N. 74/14, 69/14, 98/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
- Pravilnik o katastru zemljišta (NN 84/07, 148/09)
- Portal Hrvatske narodne banke
- Etički kodeks sudskih vještaka Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja.
- Uhlir Ž., 2016., Priručnik za procjenu nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- PPUO Brestovac

## **5. ZADATAK**

Na temelju zahtjeva naručitelja, MANDARIĆ D.O.O., SLAVONSKI BROD, ULICA MATIJE GUPCA 16, OIB 18911148865, potrebno je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine upisane u ZK uložak br. 612, k.o. 328014 VILIĆ SELO, i to:

- k.č. br. 1391/53, ŽIGEROVCI. ŠUMA, ukupne površine 2.867 m<sup>2</sup>

Prema neslužbenoj kopiji izvotka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu:

Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16,  
35000 SLAVONSKI BROD

Pravno imovinska provjera nije predmet ovog elaborata.

### **Dan vrednovanja:**

03.06.2025.g.

### **Dan kakvoće:**

03.06.2025.g.

### **Svrha:**

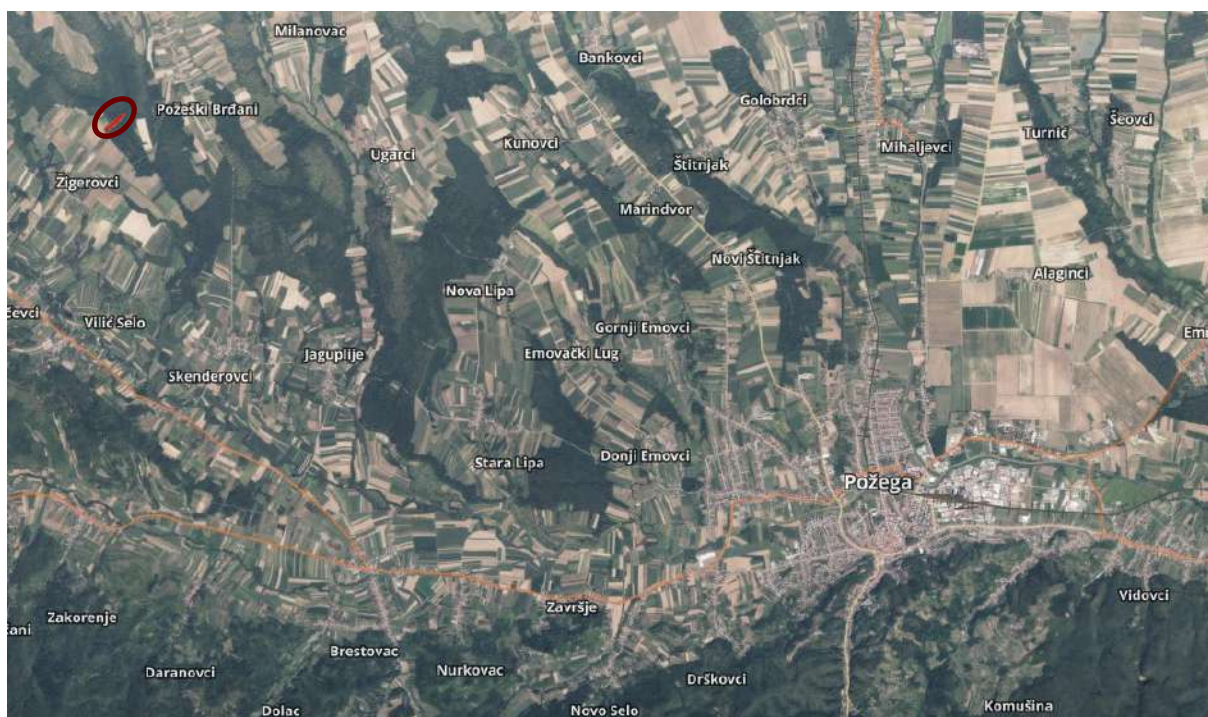
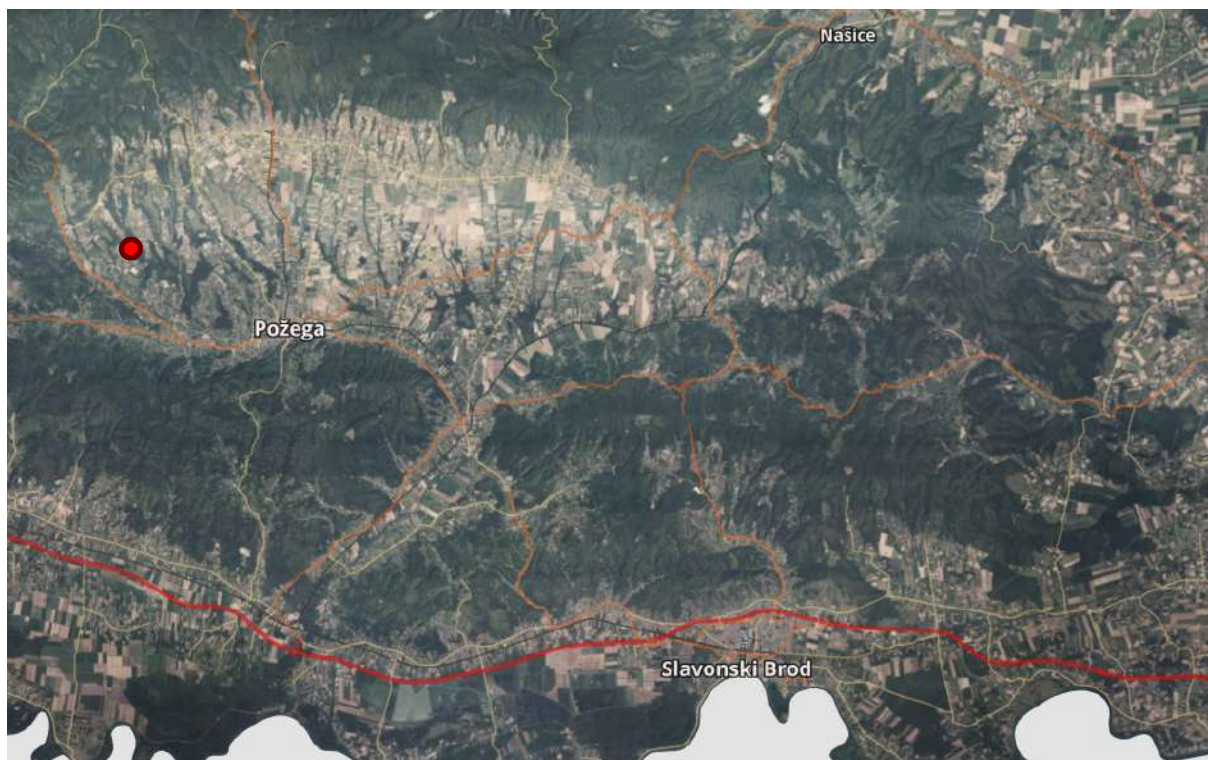
Provedba stečajnog postupka.

### **Opis i stanje čestica:**

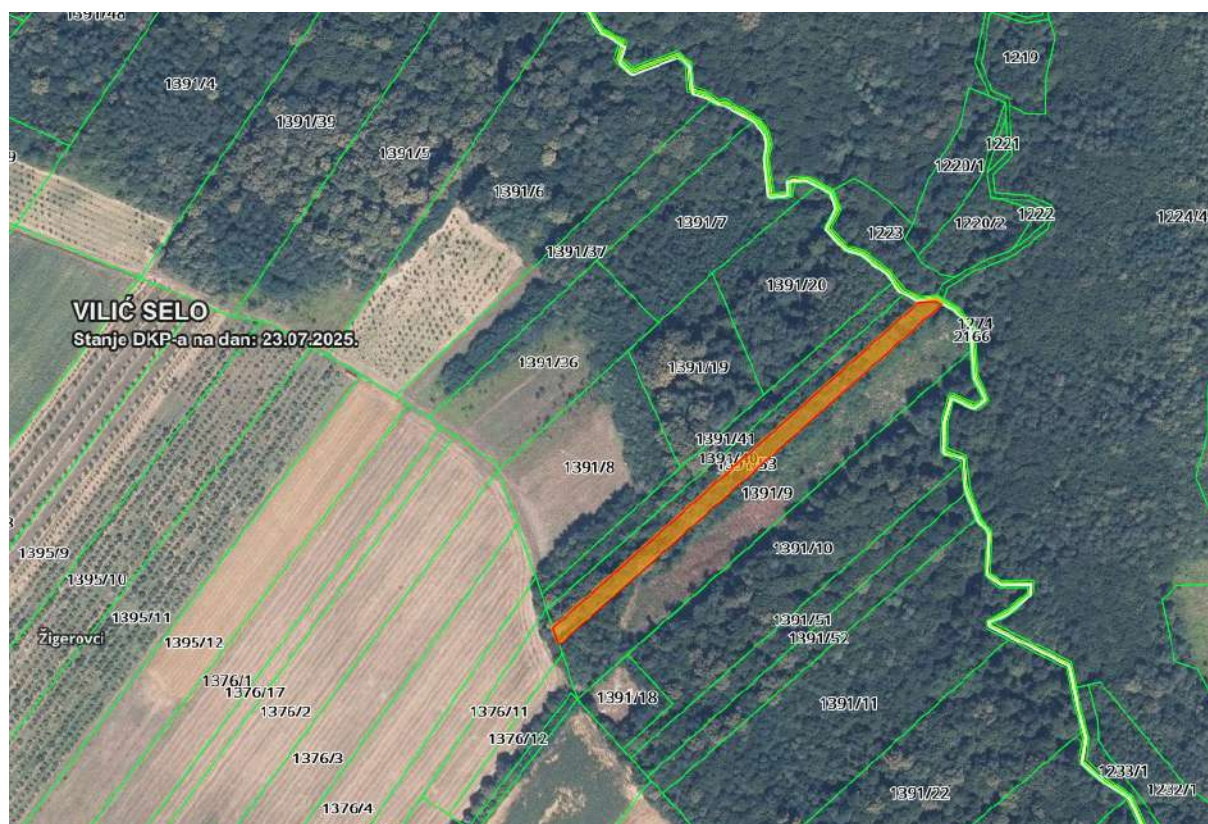
Predmetna čestica, k.č. 1391/53, k.o. Vilić Selo, površine 2.867 m<sup>2</sup> nalazi se sjeverno od naselja Vilić Selo. Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zemljišta spadaju u 4.1. kategoriju zemljišta. Prema PPUO Brestovac čestica je smještena dijelom u području označenom kao P3 - ostalo obradivo tlo i dijelom u Š1 – gospodarske šume. U naravi predmetna čestica je u trenutku očevida šuma.



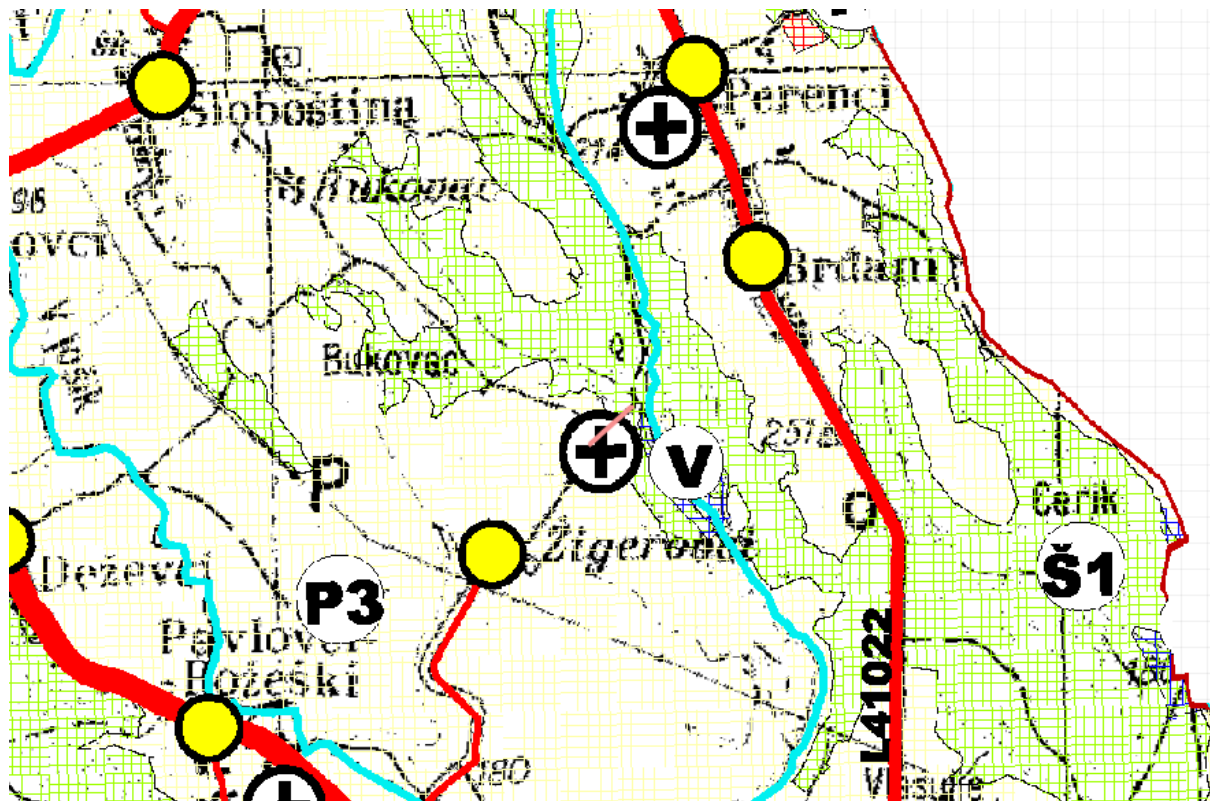
## Prostorna identifikacija







Prema PPUO Brestovac nekretnina se nalazi dijelom u području označenom kao P3 - ostala obradiva tla i Š1 -gospodarske šume.



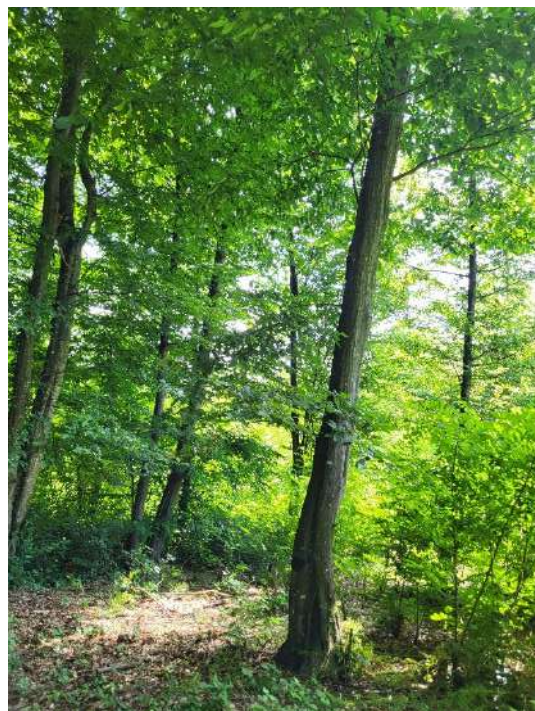
## 6. OČEVID

Očevid je izvršen 3.06. 2025.g. te je prema dostupnim podacima i javno dostupnim izvorima utvrđeno slijedeće:

- Prostorno je identificirana katastarska čestica k.č. 1391/53, k.o. Vilić Selo
- U naravi je čestice šuma
- Prema PPUO Brestovec čestica je smještena dijelom u području označenom kao P3 - ostala obradiva tla a dijelom u području Š1 - gospodarska šuma,
- Prema neslužbenim kopijama izvataka iz zemljišne knjige nekretnina je u vlasništvu: Vlasnički dio : 1/1 MANDARIĆ D.O.O., OIB 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD
- Podaci o geometrijskim vrijednostima i suvlasničkim udjelima u ovom elaboratu su iz ZK uložka - posjedovnice.



## FOTODOKUMENTACIJA



## 7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine:

- Predmetna nekretnina upisana u ZK uložak 612, k.o. 328014, VILIĆ SELO, ŽIGEROVCI, ŠUMA je površine 2.867 m<sup>2</sup>.
- Podaci o stanju na dan vrednovanja opisani u Zadatku
- Prema PPUO Brestovac predmetna čestica se nalaze u dijelom u području označenom kao P3 – ostala obradiva tla a dijelom u području Š1 – gospodarska šuma
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Hrvatsko gospodarstvo se oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na evropskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženost iz prijašnjih razdoblja kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema dostupnim podacima i aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.) u razdoblju od 2012. do 2016.g. bilo je promjena cijena u obliku laganog pada, a u 2016. i 2018. Indeks potrošačkih cijena ponovno lagano raste.

Nakon što je realni BDP stagnirao krajem 2017.g., u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, stopa rasta BDP-a u 2018. Iznosila je 2,6% i zadržava se na toj razini i u 2019. godini. Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021., 2022. i 2023. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

Tržište nekretnina

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Podaci su preuzeti s Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske, web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>





## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta KLASA: 364-01/25-02/46, UR.BROJ: 2177-07-01/14-25-2, od 13.8. 2025. izdan od RH, Požeško-slavonska županija, Upravno odjel za gospodarstvo i graditeljstvo, korišten za izračun tržišne vrijednosti zemljišta predmetnih nekretnina.
- Indeksni nizovi za nekretnine preuzetih sa Portal Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske i stručne službe HNB-a.

## 10. OBRAZLOŽENJE UZ ODABIR METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a s obzirom na vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine vještak je odabrao poredbenu metodu za procjene tržišne vrijednosti zemljišta..

Poredbena metoda je u prvom redu primjerna za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta (članak 24 stavak (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - NN 78/15). Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su prodane na tom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine koristi se dokumentacija i podaci dobiveni od naručitelja, podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, vlastita iskustva i trenutačno kretanje vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju, te uvid na licu mjesta u stanje predmetne nekretnine.





Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena -zemljište

19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18	CJENOVNI BLOK	BUSNOVI, DARANOVCI - ŠUMA	JAGUPLIJ, POŽEŠKI BRĐANI -ŠUMA	JAGUPLIJ, POŽEŠKI BRĐANI -ŠUMA	ORLJAVAC, ŠNJEGAVIĆ - ŠUMA	JAGUPLIJ, POŽEŠKI BRĐANI -ŠUMA	ORLJAVAC, ŠNJEGAVIĆ - ŠUMA	JAGUPLIJE, POŽEŠKI BRĐANI ŠUMA	BUSNOVI- DARANOVCI- ŠUMA
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.10.2022	2.5.2025	29.3.2024	26.10.2021	20.3.2023	28.4.2022	22.2.2022	30.12.2021
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	0,40	0,59	0,37	0,32	0,17	0,17	0,18	0,51
14	Kinmax								
	Kimax								
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
12	NAMIJENA	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1
11	KATASTAR	K.O.	IVANDOL	JAGUPLIJE	PERENCI	KOPRIVNA	JAGUPLIJE	KUJNIK	JAGUPLIJE
10		K.Č.	1472/3	764	528	405/24	239	1482/12	26
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU	2489/4981							
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)	2489,19	2549	2733	2877,33	3744	4013,88	4343	4393
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	4981,38	2549	2733	2877,33	3744	4013,88	4343	4393
6	ZEMLJIŠNA KNJIGA	K.O.	IVANDOL	JAGUPLIJE	PERENCI	KOPRIVNA	JAGUPLIJE	KUJNIK	JAGUPLIJE
5		K.Č.	1472/3	764	528	405/24	239	1482/12	26
4	VRSTA NEKRETNINE	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7	8

## Međuvremensko izjednačenje cijena

29	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA (EUR/m2)	0,52	0,59	0,41	0,49	0,21	0,23	0,26	0,78
28	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,30	1,00	1,11	1,53	1,23	1,35	1,43	1,53
27	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
26	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	146,19	189,84	170,84	124,37	154,22	140,80	132,32	124,37
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA	PROVEDENA EVAULACIJA
18	CJENOVNI BLOK	BUSNOVI, DARANOVCI - ŠUMA	JAGUPLIJ, POŽEŠKI BRĐANI - ŠUMA	JAGUPLIJ, POŽEŠKI BRĐANI - ŠUMA	ORLJAVAC, ŠNJEGAVIĆ - ŠUMA	JAGUPLIJ, POŽEŠKI BRĐANI - ŠUMA	ORLJAVAC, ŠNJEGAVIĆ - ŠUMA	JAGUPLIJE, POŽEŠKI BRĐANI ŠUMA	BUSNOVI-DARANOVCI-ŠUMA
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.10.2022	2.5.2025	29.3.2024	26.10.2021	20.3.2023	28.4.2022	22.2.2022	30.12.2021
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	0,40	0,59	0,37	0,32	0,17	0,17	0,18	0,51
14	Kinmax								
14	Kimax								
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1
11	K.O.	IVANDOL	JAGUPLIJE	PERENCI	KOPRIVNA	JAGUPLIJE	KUJNIK	JAGUPLIJE	DARANOVCI
10	K.Č.	1472/3	764	528	405/24	239	1482/12	26	748
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU	2489/4981							
8	POVRŠINA U PROMETU (m2)	2489,19	2549	2733	2877,33	3744	4013,88	4343	4393
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)	4981,38	2549	2733	2877,33	3744	4013,88	4343	4393
6	K.O.	IVANDOL	JAGUPLIJE	PERENCI	KOPRIVNA	JAGUPLIJE	KUJNIK	JAGUPLIJE	DARANOVCI
5	K.Č.	1472/3	764	528	405/24	239	1482/12	26	748
4	VRSTA NEKRETNINE	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7	8

## 12. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

27	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U APSOLUTNOM IZNOSU	0,02	0,09	-0,09	-0,01	-0,29	-0,27	-0,24	0,28
26	ODSTUP. OD PROSJEKA %	0,97	0,85	1,22	1,03	2,40	2,19	1,94	0,65
25	PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>
24	GRUBO ČIŠĆENJE	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	USPOREDIVO	NEUSPOREDIVO NAJNIŽA CIJENA	NEUSPOREDIVO NISKA CIJENA	NEUSPOREDIVO NISKA CIJENA	NEUSPOREDIVO NAJVIŠA CIJENA
23	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	<b>0,52</b>	<b>0,59</b>	<b>0,41</b>	<b>0,49</b>	<b>0,21</b>	<b>0,23</b>	<b>0,26</b>	<b>0,78</b>
22	KOREKCIJSKI FAKTOR	1,30	1,00	1,11	1,53	1,23	1,35	1,43	1,53
21	BAZNI INDEKSI NA DAN VREDNOVANJA	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84	189,84
20	BAZNI INDEKSI HNB NA DAN KUPOPRODAJE	146,19	189,84	170,84	124,37	154,22	140,80	132,32	124,37
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.10.2022	2.5.2025	29.3.2024	26.10.2021	20.3.2023	28.4.2022	22.2.2022	30.12.2021
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,40	0,59	0,37	0,32	0,17	0,17	0,18	0,51
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
12	NAMJENA	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1
11	KATASTAR								
10	K.O.	IVANDOL	JAGUPLIJE	PERENCI	KOPRIVNA	JAGUPLIJE	KUJNIK	JAGUPLIJE	DARANOVCI
10	K.Č.	1472/3	764	528	405/24	239	1482/12	26	748
9	SUVLASNIČKI DIO KOJI JE U PROMETU	2489/4981							
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	2489,19	2549	2733	2877,33	3744	4013,88	4343	4393
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )	4981,38	2549	2733	2877,33	3744	4013,88	4343	4393
4	VRSTA NEKRETNINE	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ
3	ADRESA	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC	BRESTOVAC
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
1	R. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	7	8

Nakon statističke obrade može se za početnu tržišnu vrijednost zemljišta prihvatiti cijena :  
0,50 EUR/ m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost zemljišta iznosi:

k.č. 1391/53, k.o. Vilić Selo: 0,50 EUR/m<sup>2</sup> x 2.867 m<sup>2</sup> = 1.433,50 EUR.

Sukladno članku 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina ukupna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

**1.400,00 EUR**

### 13. NALAZ I MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, a na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, tržišna vrijednost nekretnine upisane u ZK uložak br. 612 u k.o. 328014, VILIĆ SELO a koja se sastoji od k.č. 1391/53, koja je u naravi ŠUMA, ŽIGEROVCI, na dan vrednovanja iznosi:

<b>1.400,00 EUR</b>
---------------------

Vinkovci 13. kolovoz 2025.g.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenitelj vrijednosti nekretnina:

Zvezdana Debeljak, dipl. inž. građ.





## **14. PRILOZI**

### **14.1. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine), a koji su dobiveni od strane RH, Požeško-slavonska županija, zatim internetskih stranica Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda i Državne geodetske uprave. Vještak ne garantira, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim znanjima isti točni. Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnoj lokaciji ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Sukladno članku 9., stavak 2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 dajem sljedeću izjavu:

Izjavljujem da sam pri izradi ovog procjembenog elaborata postupala kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno nisam imala nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

## 14.2. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA - POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA  
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZVJEZDANA DEBELJAK (72408994298)

ID Izvatka: 64288

1	2	3	4	5	6
1	VRSTA NEKRETNOSTI	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, BRESTOVAC	, BRESTOVAC	, BRESTOVAC	, BRESTOVAC
4	VRSTA NEKRETNOSTI	SZ	SZ	SZ	SZ
5	K.Č.	1472/3	764	528	405/14
6	K.O.	IVANDOL	JAGUPLJE	PERENCI	KOPRIVNA
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m <sup>2</sup> )	4981,38	2549	2733	2877,33
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	2489,19	2549	2733	2877,33
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	2489/4981			
10	K.Č.	1472/3	764	528	405/14
11	K.O.	IVANDOL	JAGUPLJE	PERENCI	KOPRIVNA
12	NAMIENA	Š1	Š1	Š1	Š1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKSPLOATIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,40	0,59	0,37	0,32
16	PODLIJEZ NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.10.2022	02.05.2025	29.08.2024	26.10.2021
18	CJENOVNI BLOK	BUŠNOVI, DARANOVI - ŠUMA	JAGUPLJE, POŽEŠKI BRDANI - ŠUMA	JAGUPLJE, POŽEŠKI BRDANI - ŠUMA	ORLJAVAC, ŠNEGAVIĆ - ŠUMA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	„BRESTOVAC	„BRESTOVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	ŠZ	ŠZ
5	K.Č.	26	748
6	K.O.	JAGUPLJE	DARANOVI
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m <sup>2</sup> )	4343	4393
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	4343	4393
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	26	748
11	K.O.	JAGUPLJE	DARANOVI
12	NAMJENA	Š1	Š1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	VOJEREBENT IZPOSREDOVANOSTI	Ki max	
		Kin max	
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	0,18	0,51
16	PODLUŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.02.2022	30.12.2021
18	CIENOVNI BLOK	JAGUPLJE, POŽEŠKI BRDANI - ŠUMA	BUSNOVI, DARANOVI - ŠUMA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

**Napomene:**

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
8.	k.č. 748 k.o. DARANOVC	RADI SE O JEDNOM KUPOPRODAJNOM UGOVORU U KOJEMU SU PRODAJE 3 NEKRETNOSTI ISTIH OBILJEŽJA ZA JEDNU KUPOPRODAJNU CENU. ČESTICA KČ BR. 748 - 4399 M2 ŠUMA UPISANA U ZK UL. 173 K.O. DARANOVC, KČ BR. 737 - 2613 M2 ŠUMA UPISANA U ZK UL. 168 K.O. DARANOVC I KČ BR. 752 - 3568 M2 ŠUMA UPISANA U ZK UL. 172 K.O. DARANOVC.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , BRESTOVAC odnosno na k.č. 1391/53 k.o. VILIĆ SELO, POŽEGA.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/46

URBROJ: 2177-07-01/14-25-2

POŽEGA, 13.8.2025.

IZRADIO/IZRADILA:  
ZVONIMIR MIŠKIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:



**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

**VRSTA UGOVORA:** KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

**VRSTA NEKRETNOSTI:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

14.3. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 15.01.2025. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328014, VILIĆ SELO

Broj ZK uložka: 612

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2063/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1391/53	ŽIGEROVCI			2867	
		ŠUMA			2867	
		UKUPNO:			2867	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	MANDARIĆ D.O.O., OIB: 18911148865, ULICA MATIJE GUPCA 16, 35000 SLAVONSKI BROD	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.04.2024.g. pod brojem Z-2063/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.: OVR-239/2024-2 16.04.2024, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.01.2025.





HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo  
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217  
BIC code: HPBZHR2X

## IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RA UNU

Naziv klijenta: MANDARI D.O.O. U STE AJU  
Adresa i sjedište: TRG SLOBODE 2  
31000 OSIJEK

Izvadak broj/Datum: 1 / 24.06.2025  
IBAN: HR41 2390 0011 1015 2434 3  
OIB: 18911148865  
Valuta: EUR

Odobreni okvirni kredit: 0,00  
Po etno stanje: 0,00

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj ra una platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište			Iznos prometa	
	Opis pla anja			Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
				Model i poziv na broj platitelja			
	Datum valute	Te aj namirivanja	Te aj konverzije	Model i poziv na broj primatelja			
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokri a	Referenca banke	Broj za reklamaciju			
1	HR3123900011300000200		TRGOVA KI SUD U OSIJEKU-SUDSKI DEPOZIT, ZAGREBA KA 2 OSIJEK				720,00
	ISPLATA PO RJ. ST-705/2024-35			INT			
				HR99			
	24.06.2025.			HR00 272-500-24			
	24.06.2025.		SZG953457	61386933			
2	2390001-2910246121		RA UN POTRAŽIVANJA ZA 1101524343, TRG SLOBODE 2 OSIJEK			17,95	
	NAPLATA_2910246121			INT			
				HR00			
	24.06.2025.			HR00			
	24.06.2025.		SZG4644				
Iznos zaplijenjenih sredstava:			0	Ukupan broj prometa:		1	1
Iznos rezervacija:			0,00	Ukupan iznos prometa:		17,95	720,00
Raspoloživo stanje:			702,05	Novo stanje:		702,05	



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo  
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217  
BIC code: HPBZHR2X

## IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RAČUNU

Naziv klijenta: MANDARI D.O.O. U STEAJU  
Adresa i sjedište: TRG SLOBODE 2  
31000 OSIJEK

Izvadak broj/Datum: 2 / 25.06.2025  
IBAN: HR41 2390 0011 1015 2434 3  
OIB: 18911148865  
Valuta: EUR

Odobreni okvirni kredit: 0,00  
Početno stanje: 702,05

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište			Iznos prometa	
	Opis plaćanja			Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
				Model i poziv na broj platitelja			
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj primatelja			
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrivena	Referenca banke	Broj za reklamaciju			
1	HR0723600001103025947		DRAŽEN MIKALA - MDS MONT, VL. DRAŽEN M, VRANOVA KA 8 POŽEGA			660,00	
	demontaža ulaznih brava i ugradnja novih			INT			
				HR99			
	25.06.2025.			HR99			
	25.06.2025.		SZG447545				
Iznos zaplijenjenih sredstava:			0	Ukupan broj prometa:		1	0
Iznos rezervacija:			0,00	Ukupan iznos prometa:		660,00	0,00
Raspoloživo stanje:			42,05	Novo stanje:		42,05	



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo  
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217  
BIC code: HPBZHR2X

## IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RA UNU

Naziv klijenta: MANDARI D.O.O. U STE AJU  
Adresa i sjedište: TRG SLOBODE 2  
31000 OSIJEK

Izvadak broj/Datum: 3 / 01.07.2025  
IBAN: HR41 2390 0011 1015 2434 3  
OIB: 18911148865  
Valuta: EUR

Odobreni okvirni kredit: 0,00  
Po etno stanje: 42,05

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište			Iznos prometa		
	Opis plaćanja			Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata	
				Model i poziv na broj platitelja				
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj primatelja				
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrivena	Referenca banke	Broj za reklamaciju				
1	2390001-2910246121		RAČUN POTRAŽIVANJA ZA 1101524343, TRG SLOBODE 2 OSIJEK				0,10	
	NAPLATA_2910246121			INT				
				HR00				
	01.07.2025.			HR00				
	01.07.2025.		SZG273918					
Iznos zaplijenjenih sredstava:			0		Ukupan broj prometa:		1	0
Iznos rezervacija:			0,00		Ukupan iznos prometa:		0,10	0,00
Raspoloživo stanje:			41,95		Novo stanje:		41,95	



HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo  
Jurišićeva 4, HR - 10000 Zagreb

OIB Banke: 87939104217  
BIC code: HPBZHR2X

## IZVADAK O PROMJENAMA I STANJU NA RA UNU

Naziv klijenta: MANDARI D.O.O. U STE AJU  
Adresa i sjedište: TRG SLOBODE 2  
31000 OSIJEK

Izvadak broj/Datum: 4 / 14.07.2025  
IBAN: HR41 2390 0011 1015 2434 3  
OIB: 18911148865  
Valuta: EUR

Odobreni okvirni kredit: 0,00  
Po etno stanje: 41,95

Vrijedi do datuma: 31.12.2099

Red. br.	Broj računa platitelja/primatelja		Naziv platitelja/primatelja, Adresa, Sjedište			Iznos prometa	
	Opis plaćanja			Kanal	Šifra namjene	Duguje/ Isplata	Potražuje/ Uplata
				Model i poziv na broj platitelja			
	Datum valute	Tečaj namirivanja	Tečaj konverzije	Model i poziv na broj primatelja			
	Datum izvršenja	Iznos/valuta pokrivena	Referenca banke	Broj za reklamaciju			
1	HR4623900011070000029		HRVATSKA POSTANSKA BANKA D.D.,			8,12	
	Naknada 25061020815 računa 1101524343			INT			
				HR00			
	14.07.2025.			HR00			
	14.07.2025.		SZG515409				
Iznos zaplijenjenih sredstava:			0	Ukupan broj prometa:		1	0
Iznos rezervacija:			0,00	Ukupan iznos prometa:		8,12	0,00
Raspoloživo stanje:			33,83	Novo stanje:		33,83	